



COMMUNE DE MARCILLE-ROBERT

PLAN LOCAL D'URBANISME

4- REGLEMENT



DOCUMENT APPROUVE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 4 JUN 2009

Antériorité :

- Mise à jour n°1 des annexes du PLU en date du 21 juin 2018 portant la servitude Monument Historique
- Modification n°1 du PLU approuvée le 5 décembre 2019
- Mise à jour n°2 des annexes du PLU en date du 5 mars 2020
- Arrêté du Préfet de la Région Bretagne en date du 9 janvier 2020, portant création d'un périmètre délimité des abords du château, protégé au titre des Monuments Historiques
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 20 mai 2021

Laurent DIVAY
Maire



ATELIER D'URBANISME, D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE

C. HAMELOT, L. ROBERT

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
CHAPITRE I : ZONE UC	21
CHAPITRE II : ZONE UE	33
CHAPITRE III : ZONE UL	43
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	49
CHAPITRE I : ZONE 1AUE	51
CHAPITRE II : ZONE 1AUA	61
CHAPITRE III : ZONE 1AUL	69
CHAPITRE IV : ZONE 2AUA	77
CHAPITRE V : ZONE 2 AU	83
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	89
CHAPITRE I : ZONE A	91
CHAPITRE II : ZONE NH	103
CHAPITRE III : ZONE NA	111
CHAPITRE V : ZONE NL	123
CHAPITRE V : ZONE NP _a	129
CHAPITRE V : ZONE NP _b	133

NOTE LIMINAIRE

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

Article 1^{er} : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

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

- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures
- Article 12 : Stationnement des véhicules
- Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

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

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

La section 3 définit les densités.

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

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

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

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

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

L'EMPRISE AU SOL

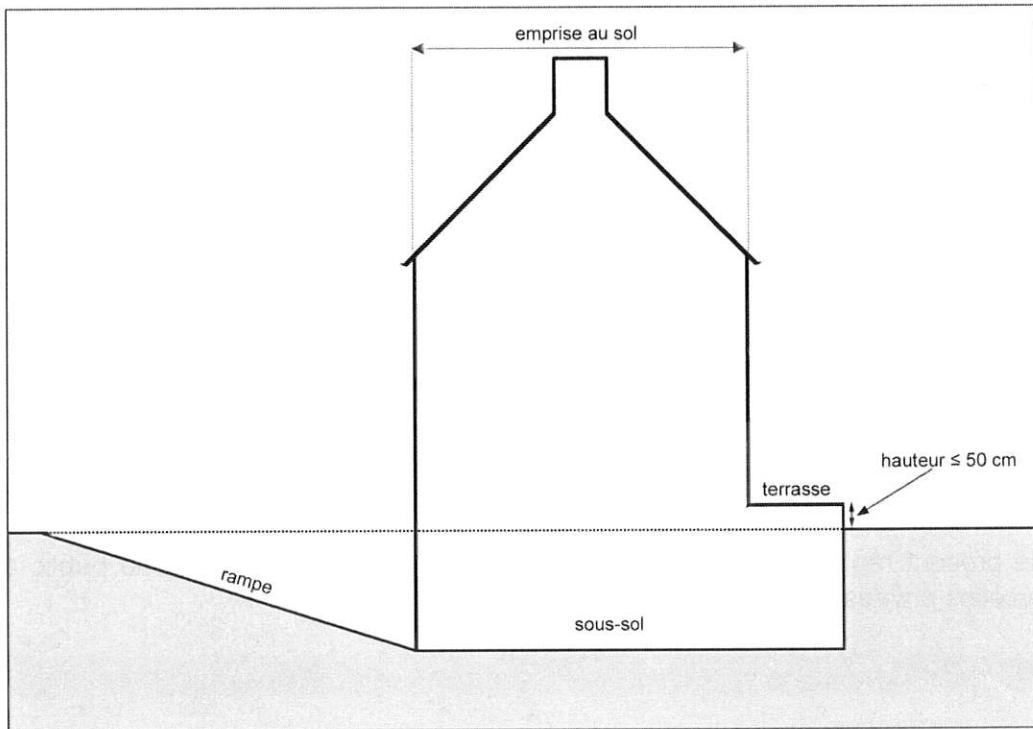
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons.

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

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

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

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



LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

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

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

ALIGNEMENT

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

RETRAIT

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

BALCONS

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

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

ATTIQUE

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

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

VOIES

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

EMPRISE PUBLIQUE

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

CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R 1122 du Code de l'Urbanisme.

EXTENSIONS

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

BATIMENTS ANNEXES

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

ACTIVITES EXISTANTES

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

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

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

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

- a. des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b. des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c. des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d. dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e. d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f. D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-188 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

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

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales

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

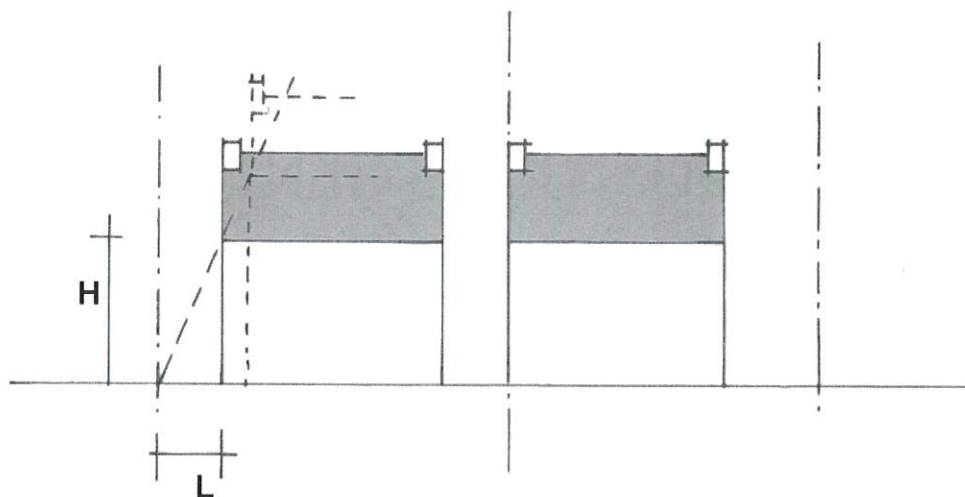
Limites de fonds de parcelles

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

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

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

REGLE $L \geq H/2$



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

L'article R 111-4 qui prévoit 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 (y compris le droit de préemption urbain renforcé).

Les zones d'aménagement différé.

3.4 - Sites archéologiques :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00).

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 14 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ; résumé par « Quiconque

aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

La zone centrale UC délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UC.

La zone d'extension UE délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE.

La zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

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, 1AUL et 1AUA

La zone d'extension ultérieure 2AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2AU et 2AUA.

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

La zone agricole strictement protégée A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.

La zone naturelle de hameau NH délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NH.

La zone naturelle mixte NA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NA.

La zone naturelle de loisirs NL délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NL.

La zone de protection des sites et milieux exceptionnels NP_a délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NP_a.

La zone de protection de la nature et des sites NP_b délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NP_b.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

Dans les marges de reculement portées au plan.

Sont interdits:

toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...), les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation), les réseaux d'intérêt public et leur support, l'extension et/ou mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du plu dont tout ou partie des bâtiments sont dans cette marge de recul, 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

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

Les zones inondables sont concernées par le PPRi (Plan de Prévention du Risque inondable) du bassin de la Seiche et de l'Ise. Les secteurs touchés par le PPRi doivent se référer au règlement du PPRi (annexe 8.6 du PLU).

ARTICLE 7 - RAPPELS**Clôtures :**

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

Rappels du code de l'Urbanisme (règlementation applicable à la date d'approbation du PLU) :**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^o 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 1er 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 boisés classés (EBC) (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 EBC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Autres travaux :

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

Permis de démolir :

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

s'il est situé en zone UC,

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UC

ZONE UC

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

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

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

* UCa correspondant au secteur dense, centre traditionnel actuel de l'agglomération ; * UCb correspondant au secteur urbain renforçant le centre traditionnel de l'agglomération,

* UCc correspondant au château.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

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

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

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

INTERDITS

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

Sont admis :

Dans les zones inondables :

Voir article 6 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. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés, les petites activités compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
4. La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel. Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).
5. La construction de bâtiments annexes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou 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 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 raccordées au réseau collectif d'assainissement à l'exception des constructions existantes non raccordées pour lesquels est autorisé un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

► En secteur UCa :

L'implantation des constructions se fera à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes : les bâtiments annexes s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum.

► En secteurs UCb et UCc :

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

► En tous secteurs UC :

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^{er} alinéa.

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

Voies piétonnes Sans objet.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

1 - Par rapport aux limites latérales :

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

2 - Par rapport aux fonds de parcelles :

L'implantation des bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage est autorisée en fond de parcelle.

3 - 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

► **En secteur UCa :**

Il n'est pas fixé de règle.

► **En secteur UCb :**

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 du bâtiment annexe ne pourra excéder 30 m². ►

En secteur UCc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 15% de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**► En secteur UCa :**

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

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

► En secteur UCb :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines appartenant au secteur UCb.

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

► En secteur UCc :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des dépendances du château.

► En tous secteurs UC :

Pour les constructions en fond de parcelle ou en cœur d'îlot, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit et 6,50 m au faîtage. Lorsque le pignon est implanté est limite de fond de parcelle, sa hauteur ne pourra excéder 6 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 UC.

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

FACADES

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

Murs

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

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

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

Baies

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

TOITURES**Souches de cheminée**

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

Lucarnes / Gerbières

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Forme

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau présentant une apparence et une teinte similaire. L'utilisation du bac acier, du zinc et du cuivre est admise si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes et 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 et encadrée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

En secteur UCc, les toitures terrasses sont interdites.

En secteurs UCa et UCb, les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet architectural.

► RESTAURATIONS

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

Les souches existantes devront être conservées.

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

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

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

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

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

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

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

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

Couverture

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

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

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des

techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

► VERANDAS ET AUVENTS

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

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

► BATIMENTS ANNEXES

Les annexes à la constructions principale devront être conçues de telle manière que leur volume et leur aspect soit en harmonie avec la construction principale.

Il sera privilégié l'emploi de bardage bois ou matériaux similaires à la construction principale, sans exclure cependant les matériaux de construction offrant un aspect qualitatif, dans le respect des constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, ainsi que le PVC et la tôle sont interdits.

► DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales, lorsqu'elles participent pleinement à l'équilibre général de la façade, seront à préserver.

► CLOTURES

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdites.

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.

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

Clôture en bordure d'espace public :

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut en pierre naturelle surmontée d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un mur en pierre naturelle.

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

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale correspondra au pourcentage par rapport à la surface de la parcelle indiqué au tableau suivant :

	UCa	UCb	UCc
Surface minimale (en %)	Il n'est pas fixé de règle	20%	50%

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II : ZONE UE

ZONE UE

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

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

La zone UE comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques (emprise, hauteur,...).

- * UEa correspondant à la maison de retraite ;
- * UEb correspondant aux secteurs de lotissements anciens ;
- * UEc correspondant aux secteurs de lotissements récents.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} 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.

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

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

INTERDITS

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

Sont admis :

Sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés, les petites activités artisanales compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants.

3. La construction de bâtiments annexes.
4. L'artisanat à condition que l'activité ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la parcelle et 15% de l'emprise au sol de la construction.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
6. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

Si la parcelle n'est pas desservie par l'assainissement collectif, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 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****► En secteur UEa :**

Les constructions et les bâtiments annexes se feront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m par rapport à la voie.

► En secteurs UEb et UEc :

L'implantation des constructions et des bâtiments annexes se fera feront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m par rapport à la voie sauf dispositions spéciales figurant au plan (où le retrait est de 3 m minimum).

Pour les constructions d'angle, l'implantation pourra se faire avec un retrait minimum de 1 m par rapport à une voie et à l'alignement par rapport à l'autre voie.

Voies piétonnes

Sans objet.

Autres emprises publiques (parcs...) Sans

objet.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

► En tous secteurs UE :

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^{er} alinéa.

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

1 - Par rapport aux limites séparatives :

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

2 - Implantations différentes:

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

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

► **En secteur UEa :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

► **En secteur UEb et UEc :**

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

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder 50 m².

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

► **En secteur UEa :**

La hauteur modulaire maximum des constructions est de R+2+C.

► **En secteurs UEb et UEc :**

La hauteur modulaire maximum des constructions est de R+1+C.

► **En tous secteurs UE :**

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

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

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

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

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau présentant une apparence et une teinte similaire. L'utilisation du bac acier, du zinc et du cuivre est admise si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes et qu'ils participent à la mise en valeur de la construction.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes et aux vérandas.

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.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les annexes à la constructions principale devront être conçues de telle manière que leur volume et leur aspect soit en harmonie avec la construction principale.

Il sera privilégié l'emploi de bardage bois ou matériaux similaires à la construction principale, sans exclure cependant les matériaux de construction offrant un aspect qualitatif, dans le respect des constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, ainsi que le PVC et la tôle sont interdits.

► **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.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite. Les murs de clôtures existants pourront être entretenus.

Clôture en bordure des espaces publics

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences variées, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle,
- Soit d'un muret en pierre naturelle, d'une hauteur maximale d'1,10 m.
- Soit d'un muret maçonné, enduit dans les tonalités des constructions traditionnelles du bourg, d'une hauteur maximale d'1,10 m.
- Les murets pourront être surmontés d'une grille, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparatives

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

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

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

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

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

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 m² (accès compris).

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

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

- Pour les habitations :
On prévoira au minimum 2 places de stationnement par logement.

- Pour le stationnement à usage des commerces, services, activités, équipements publics ... :
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il pourra être exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

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

ARTICLE UE 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 constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

Des plantations d'arbres de haute tige d'essence locale seront imposées avec un minimum de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain non construit.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III : ZONE UL

ZONE UL

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

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

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

INTERDITS

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

ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS

A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

Sur l'ensemble de la zone :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
4. La construction de bâtiments destinés à recevoir des activités culturelles, de garderie, d'animation jeunesse, multimédia ...
5. 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.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à

la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règle.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

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

Implantations différentes:

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

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

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Aspect

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

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

Clôtures

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

CHAPITRE I : ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

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

La zone 1AUE comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques (emprise, hauteur,...).

* 1AUE correspondant à un secteur d'habitat, de commerces, services ... ; *

1AUEa correspondant à l'extension de la maison de retraite.

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

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

INTERDITS

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

ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

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 et d'équipements publics ou privés, les petites activités compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
- 3- La construction de bâtiments annexes.
- 5- L'artisanat à condition que l'activité ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la parcelle et 15% de l'emprise au sol de la construction.
- 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 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.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

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

Le secteur 1AUE doit être urbanisé à l'appui des orientations d'aménagement annexées au PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou 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 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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 et les bâtiments annexes se feront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m par rapport à la voie.

Voies piétonnes Sans objet.

Autres emprises publiques (parcs...)
Sans objet.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

► **En tous secteurs 1AUE :**

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^{er} 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.

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

1 - Par rapport aux limites séparatives :

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

2 - Implantations différentes:

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

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

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

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

► En secteur 1AUEa :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

► En secteur 1AUE :

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

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder 50 m².

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

► En secteur 1AUEa :

La hauteur modulaire maximum des constructions est de R+2+C.

► En secteurs 1AUE :

La hauteur modulaire maximum des constructions est de R+1+C.

► En tous secteurs 1AUE :

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

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

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

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 UE.

TOITURES

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau présentant une apparence et une teinte similaire. L'utilisation du bac acier, du zinc et du cuivre est admise si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes et qu'ils participent à la mise en valeur de la construction.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes et aux vérandas.

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.

► BATIMENTS ANNEXES

Les annexes à la constructions principale devront être conçues de telle manière que leur volume et leur aspect soit en harmonie avec la construction principale.

Il sera privilégié l'emploi de bardage bois ou matériaux similaires à la construction principale, sans exclure cependant les matériaux de construction offrant un aspect qualitatif, dans le respect des constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, ainsi que le PVC et la tôle sont interdits.

► **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.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite. Les murs de clôtures existants pourront être entretenus.

Clôture en bordure des espaces publics

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences variées, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle,
- Soit d'un muret en pierre naturelle, d'une hauteur maximale d'1,10 m.
- Soit d'un muret maçonné, enduit dans les tonalités des constructions traditionnelles du bourg, d'une hauteur maximale d'1,10 m.
- Les murets pourront être surmontés d'une grille, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparatives

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

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

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

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

Les citernes de stockage seront soit enterrées, soit à l'intérieur des bâtiments, soit 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 m² (accès compris).

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

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

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

- Pour les habitations :
On prévoira au minimum 2 places de stationnement par logement.
- Pour le stationnement à usage des commerces, services, activités, équipements publics ... :
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il pourra être exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.
- Pour les opérations d'ensemble de plus de 2 logements :
On comptera au minimum 1 place de stationnement pour 2 lots sur les espaces communs.

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

ARTICLE 1AUE 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 constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

Pour les opérations d'ensemble, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 20% du terrain d'assiette de l'opération.

Des plantations d'arbres de haute tige d'essence locale seront imposées avec un minimum de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain non construit.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE II : ZONE 1AUA

ZONE 1AUA

La zone 1AUA est un secteur à caractère naturel 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...).

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

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

INTERDITS

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

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...) à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments principaux.
3. 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 ou 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.
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 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 y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

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 annexées au PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain devra 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 devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra 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 au secteur 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 devra être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

- Assainissement :**1.1 - Eaux usées :**

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

1.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

La réalisation d'un bassin tampon à sec intégré à l'espace vert commun de l'opération est imposée.

2 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait d'un minimum de 6 m.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

Implantations différentes:

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

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1AUA 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 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et silos mesurée au faîtage ou à l'acrotère est de 9 mètres.

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.

FAÇADES

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 toits et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée et encadrée 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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.
En cas de nécessité absolue, l'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :

Clôtures bordant le domaine public :

Treillis soudé sur des poteaux métalliques implantés sans soubassement, doublés à l'extérieur d'une haie arbustive.

Clôtures latérales :

Grillage vert doublé d'une haie bocagère ou arbustive.

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement pourra être exigée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Pour les logements de gardiennage :

On prévoira au minimum 2 place par logement.

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera de 15 % par rapport à la surface de la parcelle.

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

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

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

CHAPITRE III : ZONE 1AUL

ZONE 1AUL

La zone 1AUL est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'aménagement accueillant des équipements publics ou privés de sports, de plein air ou de loisirs (éducation, culturel, social ...).

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

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

INTERDITS

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

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

SOU MIS 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 installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
4. La construction de bâtiments destinés à recevoir des activités culturelles, de garderie, d'animation jeunesse, multimédia ...
5. 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.

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 annexées au PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

(Électricité, 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 et 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

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

Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, 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 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par rapport aux limites séparatives :

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

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

Implantations différentes:

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

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

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

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Clôtures

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

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

CHAPITRE IV : ZONE 2AUA

ZONE 2AUA

La zone 2AUA est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue ultérieurement l'aménagement d'espaces réservés à l'activité économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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.

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

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

INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AUA2.

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

SOUVIS 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 visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme 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, ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
4. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...) à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments principaux.

5. Les aires de dépôts dans la mesure où le projet comprend des mesures d'intégration paysagères.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules s'ils s'intègrent à l'environnement.

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 annexées au PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUA 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 2 AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable :**

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

2 - Assainissement :**2.1 - Eaux usées :**

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

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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 2 AUA 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 2 AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES
PUBLIQUES ET RESEAUX
DIVERS

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 2 AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

CHAPITRE V : ZONE 2 AU

ZONE 2AU

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

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.

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

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

INTERDITS

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

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

SOUVIS 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. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

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 :

Chaque zone 2AU pourra être urbanisée en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexées au PLU et à condition de faire l'objet d'un schéma général à l'échelle de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

Sans objet

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

Sans objet

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

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

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : ZONE A

ZONE A

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

Le patrimoine communal est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

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

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. Il s sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

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

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

INTERDITS

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

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS

A CONDITIONS SPECIALES

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les zones inondables :

Voir article 6 des dispositions générales.

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 et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

Sur la zone A :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, éoliennes ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes 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 30 m² maximum attenante à un bâtiment d'exploitation. Cette loge de service doit être justifiée par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.

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

Les extensions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m

avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.

5. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit : être justifié par la 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 ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
 - être situé à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments de l'exploitation.

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

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent :

- avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis,
- être existants à la date d'approbation du PLU.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments ressortant des autres sièges d'exploitation (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

6. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) et installations ressortant d'une autre exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis. Les bâtiments susceptibles de servir à l'accueil d'activités de diversification agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes ...) par changement de destination devront être existants à la date d'approbation du PLU.

7. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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 privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Construction et installations destinées à recevoir du public :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

Autres constructions et installations :

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile : Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.

Voies piétonnes :

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessitées par la mise aux normes de l'exploitation (dans le cas où ces constructions et installations ne peuvent être implantées en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa pour des raisons techniques ou administratives liées à l'ouvrage à réaliser, à la topographie ou à la maîtrise foncière).

Réseaux divers :

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

Réseaux d'énergie électrique :

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5m.

Implantations différentes:

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

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des bâtiments agricoles :

Sans objet

Hauteur constructions d'habitations :

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

► **BATIMENTS A USAGE AGRICOLE**

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte neutre. Des plaques translucides sont autorisées ponctuellement.

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

La couleur des bâtiments (enduits, bardages ...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

► **CONSTRUCTIONS 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.

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

Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

► RESTAURATIONS

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

Les souches existantes devront être conservées.

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

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

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

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

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

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

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

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

Couverture

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

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

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.

► CLOTURES LIEES A LA CONSTRUCTION D'HABITATION

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.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1- 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre

linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

CHAPITRE II : ZONE NH

ZONE NH

La zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction et ses annexes.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

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

ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

INTERDITS

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

1. Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités,
3. Les garages collectifs de caravanes,
4. Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les activités sauf celles visées à l'article NH 2.
6. Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux liés à la construction.

ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

SOUVIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de services et d'équipements publics ou privés.
2. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
3. La construction d'un bâtiment annexe par construction existante.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
5. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE.****1 - Accès**

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :**2.1 - Eaux usées / assainissement autonome**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.
L'emprise au sol du bâtiment annexe ne pourra excéder 30 m².

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur modulaire maximale est de R + Comble aménagé.
La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE NH 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 NH.

TOITURES

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue. Le zinc et le cuivre peuvent être utilisés

ponctuellement dans un projet architectural le justifiant. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscine ...

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.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

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

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois à lame verticale, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale.

► **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.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite. Les murs de clôtures existants pourront être entretenus.

Clôture en bordure des espaces publics Elles seront constituées :

- Soit d'un talus bocager,
- Soit d'une haie végétale constituées d'essences variées, éventuellement doublé d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères sont interdites.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive de chaque côté.

► LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

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

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

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT

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

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

Pour les logements : On prévoira 3 places par logement.

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

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

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III : ZONE NA

ZONE NA

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

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous réserve de compatibilité avec le développement des exploitations agricoles.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

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

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. Il s sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

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

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

INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL 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 :

Sans objet

Dans les zones inondables :

Voir article 6 des dispositions générales.

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

Sur la zone NA :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes 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 30m² maximum attenante à un bâtiment d'exploitation. Cette loge de service doit être justifiée par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.

4. Les extensions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.

5. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit : être justifié par la 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 ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;

être situé à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments de l'exploitation.

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

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent :

- avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis,
- être existants à la date d'approbation du PLU.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments ressortant des autres sièges d'exploitation (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

6. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) et installations ressortant d'une autre exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis. Les bâtiments susceptibles de servir à l'accueil d'activités de diversification agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes ...) par changement de destination devront être existants à la date d'approbation du PLU.

7. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension qui ne pourra être supérieure à 30 m² + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent :

- avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis,
- être existants à la date d'approbation du PLU.
- être situés à plus de 100 m de bâtiments et installations (exception faite des gîtes et logements de fonction) ressortant d'une exploitation agricole (sauf si le changement de destination est lié à l'activité de cette exploitation).

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Lorsque le bâtiment existant n'est pas en pierre et/ou en terre (cas d'un bâtiment en parpaing par exemple), il pourra recevoir un changement de destination à la condition qu'il soit accolé à un bâtiment en pierre ou terre. Ce bâtiment sera considéré alors comme une extension du bâtiment en pierre et/ou terre et ne pourra donc excéder 30m² + 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment en pierre et/ou terre à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 80 m².

8. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 40 m² maximum.
9. 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 liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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 / assainissement autonome****Construction et installations destinées à recevoir du public :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

Autres constructions et installations :

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Voies piétonnes

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de

transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Par rapport aux limites séparatives :

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

Implantations différentes:

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

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions existantes ne pourront dépasser $30 \text{ m}^2 + 30\%$ de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 80 m^2 d'emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 40 m^2 maximum.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,50 m au faîtage.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

► **EXTENSIONS A USAGE D'HABITATION**

Aspect

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.

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

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

Toitures

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 terrasses ne sont pas autorisées.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscine ...

Façades

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.

► RESTAURATIONS

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

Les souches existantes devront être conservées.

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

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

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

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

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

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

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

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

Couverture

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

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

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

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois à lame verticale, soit dans les mêmes matériaux que la construction.

► **CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdites. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

Clôture en bordure des espaces publics Elles

seront constituées :

- Soit d'un talus bocager,
- Soit d'une haie végétale constituées d'essences variées, éventuellement doublé d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères sont interdites.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive de chaque côté.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

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

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

► **BATIMENTS A USAGE ARTISANAL ET AGRICOLE**

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte neutre. Des plaques translucides sont autorisées ponctuellement.

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

La couleur des bâtiments (enduits, bardages ...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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 et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre le l'article L 123-1- 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, il

pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

CHAPITRE V : ZONE NL

ZONE NL

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

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

ARTICLE NL 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 2.

ARTICLE NL 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 installations et constructions à usage des activités sportives, de loisirs, touristiques ou éducatives ... ou nécessaires à la pratique de ces activités.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
3. La reconstruction des bâtiments 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.
4. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NL 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 NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable :**

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

2 – Assainissement :**2.1- Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

2.2- Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NL 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.

ARTICLE NL 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 avec un retrait de 1 m minimum.

Voies piétonnes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Réseaux divers :

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

Réseaux d'énergie électrique :

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

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE NL 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 NL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 20%.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est de 5 m à l'égout du toit.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NL 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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

CHAPITRE V : ZONE NPa

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.

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

ARTICLE NPa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

INTERDITS

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

ARTICLE NPa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

1. Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
2. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
3. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NPa 3 A NPa 5**

Sans objet

ARTICLE NPa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

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

ARTICLE NPa 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 3m.

ARTICLE NPa 8 A 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 et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1- 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V : ZONE NPb

ZONE NPb

La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

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

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

ARTICLE NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPb 2

ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les zones inondables :

Voir article 6 des dispositions générales.

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 et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

Sur 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 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.
4. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales ainsi que ceux liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.
5. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension qui ne pourra être supérieure à 30 m² + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis et être situés à plus de 100 m de bâtiments (exception faite des gîtes et logements de fonction) et installations agricoles ressortant d'une exploitation agricole (sauf si le changement de destination est lié à l'activité de cette exploitation). Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Lorsque le bâtiment existant n'est pas en pierre et/ou en terre (cas d'un bâtiment en parpaing par exemple), il pourra recevoir un changement de destination à la condition qu'il soit accolé à un bâtiment en pierre ou terre. Ce bâtiment sera considéré alors comme une extension du bâtiment en pierre et/ou terre et ne pourra donc excéder 30m² + 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment en pierre et/ou terre à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 80 m².

6. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 40 m² maximum.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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 5m.

Implantations différentes:

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

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l'implantation initiale.

ARTICLE NPb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE NPb 9 - EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions existantes ne pourront dépasser 30 m² + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 40 m² maximum.

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**► EXTENSIONS A USAGE D'HABITATION****Aspect**

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.

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

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

Toitures

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 terrasses ne sont pas autorisées.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscine ...

Façades

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.

► RESTAURATIONS

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

Les souches existantes devront être conservées.

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

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

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

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

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

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

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

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

Couverture

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

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

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des

techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois à lame verticale, soit dans les mêmes matériaux que la construction.

► **CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdites. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs de clôture en pierre existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

Clôture en bordure des espaces publics Elles seront constituées :

- Soit d'un talus bocager,
- Soit d'une haie végétale constituée d'essences variées, éventuellement doublé d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères sont interdites.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive de chaque côté.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.