

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## SAINT- LORMEL

### Règlement

**ARIA**  
**Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement**  
Rue Robert Schuman - CS 56861 - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex

**URBA2C**  
**Conseil aux collectivités**  
6 rue des ateliers – 35260 CANCALE



**Arrêté le : 15 mai 2009**

**Approuvé le : 22 janvier 2010**

## SOMMAIRE

<b>NOTE LIMINAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>12</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>22</b>
<i>CHAPITRE I : ZONE UA .....</i>	<i>23</i>
<i>CHAPITRE II : ZONE UB .....</i>	<i>32</i>
<i>CHAPITRE III : ZONE UE .....</i>	<i>41</i>
<i>CHAPITRE IV : ZONE UH.....</i>	<i>49</i>
<i>CHAPITRE V : ZONE UY.....</i>	<i>58</i>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>67</b>
<i>CHAPITRE I : ZONE 1AUB.....</i>	<i>68</i>
<i>CHAPITRE II : ZONE 1AUY.....</i>	<i>78</i>
<i>CHAPITRE III : ZONE 2AU .....</i>	<i>87</i>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>90</b>
<i>CHAPITRE I : ZONE A.....</i>	<i>91</i>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>100</b>
<i>CHAPITRE II : ZONE N.....</i>	<i>101</i>
<i>CHAPITRE I : ZONE NH .....</i>	<i>104</i>
<i>CHAPITRE III : ZONE NL.....</i>	<i>112</i>
<i>CHAPITRE I : ZONE NLh .....</i>	<i>115</i>

# **NOTE LIMINAIRE**

## NOTE LIMINAIRE

### LE REGLEMENT DU P.L.U.

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.

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

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

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

**La section III** définit les densités.

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

- Article 1** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits  
**Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis conditions particulières

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

- Article 3** : Accès et voirie  
**Article 4** : Desserte par les réseaux  
**Article 5** : Caractéristiques des terrains  
**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 et clôtures  
**Article 12** : Stationnement des véhicules  
**Article 13** : Espaces libres - plantations

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

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

## DEFINITIONS

### 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.

### BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... et qui sont non accolés à la construction. La construction ou l'aménagement d'une annexe ne doit pas permettre de créer un logement supplémentaire.

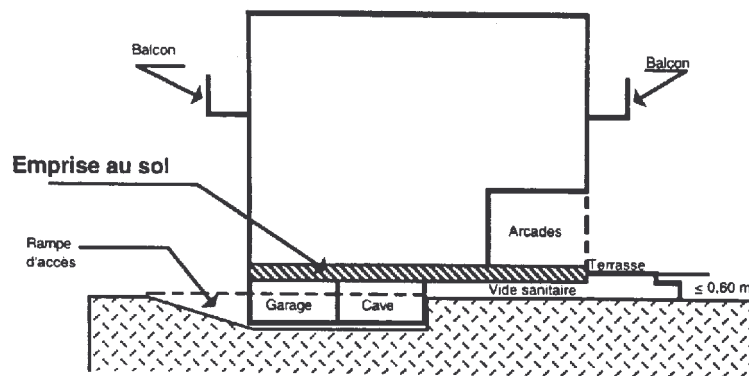
### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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.



### 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.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des

opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

**La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.)** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plein pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

**La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)** 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) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher 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.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## **CONSTRUCTION**

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

Les parcs de stationnement souterrain, à l'exception des ouvrages publics, constituent une construction et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf précision particulière portée dans les articles du règlement.

## **ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir Article 6 des Dispositions Générales.

### **ESPACE LIBRE**

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace non consommé par le bâti ou les aires de stationnement en surface.

### **ESPACE TAMPON**

Il s'agit d'un espace situé en fond de parcelle assurant une transition avec la parcelle située en arrière. Cet espace est planté formant ainsi un écran végétal.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Voir Article 6 des Dispositions Générales.

### **HAUTEURS D'IMMEUBLE**

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

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

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

### **LOGEMENT**

Un logement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- Normes dimensionnelles

Un logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service telles

que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Le logement comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

- Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La cuisine ou le coin cuisine comprend un évier avec siphon raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

La cuisine ou le coin cuisine est aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

- Équipement sanitaire :

Tout logement comporte :

- un WC intérieur, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas ;
- et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité corporelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

Toutefois, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Pour les lotissements de plus de 10 ans, pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans les cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du P.L.U.

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).

## **MARGES DE REcul PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons..., ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.



## **OPERATIONS GROUPEES**

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement
- le COS s'applique au terrain de l'opération

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

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

## **PIECES PRINCIPALES**

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accroche, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

## **REGIMES D'AUTORISATION**

Conformément aux articles L.421-1 à L.421-8 du Code de l'Urbanisme, il existe 4 régimes d'autorisation (nouveaux régimes applicables depuis la réforme du 1<sup>er</sup> octobre 2007) :

3 permis :

- le permis de construire (PC)
- le permis de d'aménager (PA)
- le permis de démolir (PD)

1 régime déclaratif :

- la déclaration préalable (DP)

## **LE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le permis de construire est nécessaire pour les constructions et travaux les plus importants. L'exemple le plus courant est la construction d'une maison individuelle. Mais un permis de construire peut être également nécessaire pour des travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur...

Le permis de construire s'applique notamment pour :

- toutes constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup>,
- les éoliennes,
- les piscines non couvertes supérieures à 100 m<sup>2</sup>...

## **LE PERMIS D'AMENAGER**

Il regroupe certains lotissements mais également d'autres types d'aménagements et installations diverses. Il est également prévu des cas où des constructions sont dispensées de toute formalité.

Le permis de d'aménager s'applique notamment pour :

- les lotissements supérieurs à 2 lots, prévoyant la réalisation de voies ou des espaces communs,
- les terrains de camping dont l'accueil est supérieur à 20 personnes ou 6 tentes,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les golfs d'une superficie supérieure ou égale à 25 hectares,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur supérieure à 2 m et d'une superficie supérieure ou égale à 2 hectares...

## **LE PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est nécessaire pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir . Cependant, afin de simplifier les démarches pour le permis de démolir, le demandeur pourra faire une demande distincte ou opter pour un permis de construire portant à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement.

Le permis de démolir s'applique notamment pour :

- les constructions relevant d'une protection particulière (secteur sauvegardé, périmètre de restauration immobilière, abords d'un monument historique, site, élément identifié du paysage ...),
- les constructions situées dans une commune ayant décidé d'en étendre le régime.

## **LA DECLARATION PREALABLE**

La déclaration préalable a lieu le plus souvent pour les constructions, travaux, aménagements de moindre importance. Elle remplace l'ancienne déclaration de travaux mais comprend maintenant d'autres types d'aménagement.

La déclaration préalable s'applique notamment pour :

- les constructions d'une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieures à 2m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> (terrains bâti ou non),
- les clôtures en secteur protégé ou dans une commune en ayant généralisé le principe,
- les piscines non couvertes dont le bassin est compris entre 10 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>,
- les travaux modifiant ou supprimant un élément de paysage, autre que de construction, identifié au Plan Local d'Urbanisme (PLU),

- les lotissements ayant un nombre de lots inférieur ou égal à 2, ou ceux ayant un nombre de lots supérieur à 2 sans voie ou espace commun et hors site classé ou inscrit ou secteur sauvegardé,
- les coupes ou abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés au PLU, et dans les bois et forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir de 10 à 49 unités,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur supérieure à 2 m et d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
- les aires d'accueil des gens du voyage...

## ***SAILLIES TRADITIONNELLES***

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises....

## ***UNITE FONCIERE OU TERRAIN***

Est considéré 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.

Pour l'application des articles 8 du règlement, les mots « unité foncière » doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes « de cours communes ».

## ***VOIES***

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

# **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. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.27 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'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 accordé 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 accordé 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** le permis de construire ou la décision prise sur 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 accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

**L'article L 111-1-4. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

**Articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes 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). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement - aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

**Article L 123-6** : à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installation ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**Article L 123-13** : le Plan Local d'Urbanisme est modifié ou révisé par d délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 ;
- b) ne réduise pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du Conseil Régional, au président du Conseil Général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un Plan Local d'Urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

**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.

### **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 - Sites archéologiques :**

Aux termes des articles L.531-14 à l'article L.531-16 du Code du Patrimoine, relatifs à la législation sur les découvertes archéologiques fortuites qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, téléphone : 02.99.84.59.00).

Par ailleurs, l'importance de certains sites archéologiques justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone N conformément à l'article L.123-1(7è) du Code de l'Urbanisme.

Également, en application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

En outre, l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise que : « 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 consistances des opérations .»

Puis l'article 322-2 du Code Pénal, relatif à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal, prévoit que: « 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-. »

### 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, ainsi que les Eléments Identifiés du Paysage.
- 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 urbaine centrale d'habitat **U.A.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **UA**.
- La zone urbaine d'extension de l'habitat **U.B.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **UB**.
- La zone urbaine de hameau **U.H.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **UH**.
- La zone urbaine d'activité **U.Y.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **UY**.
- La zone urbaine d'équipements publics et d'intérêt collectif **U.E.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par le sigle **UE**.



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

- La zone à urbaniser à court terme d'extension de l'habitat **1.A.U.B.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **1AUB**.
- La zone à urbaniser à court terme d'extension de l'activité **1.A.U.Y.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **1AU Y**.
- La zone à urbaniser à long terme d'extension de l'habitat **2.A.U.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **2AU**.

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

- La zone agricole strictement protégée **A** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **A**.

**4 - Les zones naturelles équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- La zone de protection de la nature et des sites **N.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **N**.
- La zone naturelle de hameau **N.H.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par l'indice **NH**.
- La zone naturelle estuarienne **N.L.** délimitée au plan par une ligne continue noire et repérée par les sigles **NL**.

#### **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**

Les plans comportent des lignes hachurées imposant un recul le long de certaines voies routières départementales.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bandes dont la largeur est de :

- 100 m pour la déviation de la RD 768 à l'issue de sa réalisation ;
- 75 m pour la RD 768 ;
- 15 m pour la RD 19.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris à voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupe de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Dans le cas des routes départementales dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 m ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

## ARTICLE 6 - RAPPELS

### 1- Les 3 permis :

Il existe désormais 3 autorisations distinctes :

**Article L421-1 :** 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.

**Article L421-2 :** 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**.

**Article L421-3 :** 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**.

### 2- La déclaration préalable :

**Article L421-4 :** 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**.

### **3- Coupes et abattages d'arbres / défrichage :**

#### **Espaces Boisés Classés:**

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

A l'intérieur de périmètres délimitant les « Espaces Boisés Classés » à conserver, à protéger ou à créer repérés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Le classement interdit notamment « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Aussi, toute coupe ou abattage d'arbres en espaces boisés à conserver doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** au titre de l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

#### **Espaces boisés non classés :**

Le défrichage des bois non classés "Espaces Boisés Classés" 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 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale). Cette prescription est ramenée à un hectare pour le département de l'Ille-et-Vilaine.

**L'autorisation de défrichage** est délivrée par le **préfet** qui peut subordonner son autorisation à la réalisation de boisements pour des raisons écologiques et sociales.

Elle peut être refusée pour protéger les sols, la qualité des eaux, la salubrité publique, l'équilibre biologique d'une région ou le bien-être de la population, pour la protection contre les risques naturels ou lorsque les boisements ont reçus des aides publiques.

### **4- Autres travaux :**

#### **Éléments Identifiés du Paysage :**

L'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

#### **La déclaration préalable :**

Conformément à l'article R.421-23 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 », doivent être précédés d'une **déclaration préalable**.

Divers boisements et haies bocagères ont été repérés en tant qu'éléments identifiés du paysage au document graphique par une trame spécifique et sont donc soumis au régime de déclaration préalable.

#### **Permis de démolir :**

Conformément à l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction e) Identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un Plan Local

d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Les éléments du patrimoine bâti identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques par une trame spécifique, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

## **5- Emplacements Réservés**

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont numérotés et repérés au plan par des croisillons fins. La liste des Emplacements Réservés figure sur les plans de zonages, ainsi que dans les annexes Servitudes d'Utilité Publique.

## **6- Les exploitations agricoles**

La priorité est donnée à la préservation de l'activité agricole à l'intérieur des périmètres d'exploitation :

- Les changements de destination des bâtiments (sauf bâtiments patrimoniaux repérés) ne sont donc pas possibles dans ces périmètres, dans le but de ne pas réintroduire de tiers et de compromettre l'activité agricole.
- Les extensions des habitations de tiers déjà existantes restent possibles, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations.
- La construction d'annexes aux habitations de tiers déjà existantes reste possible, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments de tiers et l'exploitation agricole.

## **9- Les zones humides**

Les zones humides sont repérées aux plans de zonage par une trame spécifique (triangles bleus, pointe en bas).

Est interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ni aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## **9- Les zones inondables**

Les zones inondables sont entourées aux documents graphiques par une ligne hachurée bleue. Sur les plans de zonage, les secteurs impactés sont indicés « i » (UBi, UYi...).

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

Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sont interdits.

Les murs et clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Les constructions nouvelles et l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite imposée par l'article 2 du règlement de la zone concernée, sont possibles sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe 20 cm au-dessus du niveau de la crue centennale.

## **10- Les accès**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I : ZONE UA

## ZONE UA

*La zone UA 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 autorisées.*

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

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation 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,
- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, de régulation des eaux pluviales, de défense incendie ou d'aménagements publics urbains.

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les constructions ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,
- la construction d'annexes et d'extensions aux habitations existantes,
- les vérandas attenantes aux habitations existantes,



- les piscines dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,
- 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 UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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

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

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

#### **2 - Voirie**

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

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

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

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

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines 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.

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...).

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

## **3 - Réseaux divers :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

Les constructions, extensions et annexes se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait.

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

Les constructions, extensions et annexes se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait.

### **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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.

## **Câble des télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

#### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble du tissu bâti existant.

La hauteur des constructions pourra toutefois être imposée dans des proportions correspondantes aux immeubles voisins.

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

Une tolérance mesurée est admise pour permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits. Dans le cas d'une surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments, il pourra être autorisé ou imposé une légère différence de hauteur pour les motifs d'architecture.

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Façades et matériaux**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

### **Couvertures, toitures**

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.

Les toits terrasses sont proscrits pour les constructions principales.

L'apposition de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.

## **Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront limitées à 1,40m.

En limite séparative, les clôtures sont également limitées à 1,40m, sauf pour les haies vives qui seront limitées à 1,80m.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,40m ;
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en moellons n'excédant pas 80 cm qui pourra être surmonté d'un dispositif de claire-voie ou d'une haie, le tout n'excédant pas 1,40m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

Les plaques de béton sont interdites.

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

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

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.

### **Pour les constructions à usage d'habitation collective.**

Une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

### **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale 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 :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Élément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

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

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

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

## **CHAPITRE II : ZONE UB**



## ZONE UB

*La zone UB est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.*

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

*Le secteur du Vieux Bourg présentant un risque d'inondation est zoné UBi.*

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

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation 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,
- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, de régulation des eaux pluviales, de défense incendie ou d'aménagements publics urbains.

#### ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,
- la construction d'annexes et d'extensions aux habitations existantes,
- les vérandas en tant qu'extension de constructions existantes,

- les piscines dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,
- 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.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : voir dispositions générales.

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

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

#### **1 - Accès**

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

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

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

#### **2 - Voirie**

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

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

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions, cet aménagement n'est pas exigé.

## **ARTICLE UB 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.

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...).

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

### **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 UB 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 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...).

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5m.

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

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5m.

### **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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.

## **Câble des télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

La hauteur maximale des constructions est de 6,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

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

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Façades et matériaux**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

### **Couvertures, toitures**

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.

Les toits terrasses sont autorisés.

L'apposition de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.

## **Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront limitées à 1,40m.

En limite séparative, les clôtures seront également limitées à 1,40m, sauf pour les haies vives qui seront limitées à 1,80m.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,40m ;
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en moellons n'excédant pas 80 cm qui pourra être surmonté d'un dispositif de claire-voie ou d'une haie, le tout n'excédant pas 1,40m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

Les plaques de béton sont interdites.

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

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

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.

### **Pour les constructions à usage d'habitation collective.**

Une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

### **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale 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 :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300 mètres

- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

### Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Élément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

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

Les surfaces non construites seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Toute opération de plus d'un hectare devra comporter 5% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup> qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface dépassera 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

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

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

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



## **CHAPITRE III : ZONE UE**

## **ZONE UE**

*La zone UE est une zone accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif de sports, de plein air ou de loisirs 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 UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation de la zone,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, de régulation des eaux pluviales, de défense incendie ou d'aménagements publics urbains.

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les constructions et installations et ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone,
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone,
- les aires de stationnement,

- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,

-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.

## **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 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 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 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.

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...).

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

## **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.

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...).

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

Les constructions, extensions et annexes se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait.

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

Les constructions, extensions et annexes se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait.

## **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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**

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.

## **Câble des télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble du tissu bâti existant.

La hauteur des constructions pourra toutefois être imposée dans des proportions correspondantes aux immeubles voisins.

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

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Façades et matériaux**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

### **Couvertures, toitures**

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.

Les toits terrasses sont autorisés.

L'apposition de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront limitées à 1,40m.

En limite séparative, les clôtures seront également limitées à 1,40m, sauf pour les haies vives qui seront limitées à 1,80m.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,40m ;

- soit d'un mur bahut ou d'un mur en moellons n'excédant pas 80 cm qui pourra être surmonté d'un dispositif de claire-voie ou d'une haie, le tout n'excédant pas 1,40m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

Les plaques de béton sont interdites.

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

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

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

Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Élément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

## **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 IV : ZONE UH**

## ZONE UH

*La zone UH est une zone qui correspond à un secteur de hameau dense qui peut être amené à se développer.*

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

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

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

**Dans les marges de reculement\_:**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation 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,
- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, de régulation des eaux pluviales, de défense incendie ou d'aménagements publics urbains.

#### ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les marges de reculement :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

**Sur l'ensemble de la zone sous réserve de compatibilité avec leur environnement et le bâti existant:**

- l'ensemble des constructions compatibles avec la vocation de la zone,
- la construction d'annexes et d'extensions aux habitations existantes,

- les vérandas en extension d'habitations existantes,
- les piscines dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  
- les changements de destination des constructions existantes restent possibles lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial,
  
- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,
  
- 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 UH 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 UH 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 à un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

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...).

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

## **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 UH 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 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...).

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

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

Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées avec un retrait minimum de 5 m ou dans le prolongement de la construction existante.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 5 m.

### **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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.

## **Câble des télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

#### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est de 6,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

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

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Façades et matériaux**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

### **Couvertures, toitures**

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.

Les toits terrasses sont autorisés.

L'apposition de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront limitées à 1,40m.

En limite séparative, les clôtures seront également limitées à 1,40m, sauf pour les haies vives qui seront limitées à 1,80m.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,40m ;
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en moellons n'excédant pas 80 cm qui pourra être surmonté d'un dispositif de claire-voie ou d'une haie, le tout n'excédant pas 1,40m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

Les plaques de béton sont interdites.

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

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

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.

### **Pour les constructions à usage d'habitation collective.**

Une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

### **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale 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 :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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



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

### Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Elément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

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

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

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

## **CHAPITRE V : ZONE UY**

## ZONE UY

*La zone UY est destinée à l'accueil des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).*

*La zone d'activité des Vergers, présentant un risque d'inondation, est zonée UYi.*

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

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

##### **Dans les marges de reculem\_ :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation de la zone, sauf celles citées à l'article UY 2,
- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, de régulation des eaux pluviales, de défense incendie ou d'aménagements publics urbains.

#### ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Dans les marges de reculem :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- les constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,
- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...),
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement,
- 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 en cours de construction. Ces constructions à usage d'habitation devront être comprises dans l'enveloppe bâtie des constructions destinées à l'activité.

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et activités autorisées, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,

- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,

- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : voir dispositions générales.

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

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

#### **1 - Accès**

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

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

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur la RD 768 dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2 - Voirie**

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

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

## **ARTICLE UY 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.

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...).

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

### **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 UY 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 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...).

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

Sauf dispositions spéciales figurées au plan, les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie routière privée.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 5 m.

### **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **Réseaux d'énergie électrique**

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.

## **Câble des télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

## ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions (hors ouvrages spécifiques type silos, cheminées...) est de 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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

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

### **Façades et matériaux**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et les clôtures.

Ils seront sobres et traités de manière neutre, en harmonie avec l'environnement naturel et construit à savoir :

- en enduit de ton clair (hors finition aspect « grattée ») ou utilisation de la pierre pour certaines parties de volumes (notamment celui de la façade principale)
- En bardage métallique dans des nuances de gris, en pose horizontale et/ou verticale (pour les bâtiments à usage de stockage, de hangars ou d'entrepôts...) La pose du bardage horizontale et verticale ou à cassette sera autorisée sur une même construction, afin de souligner et de marquer un jeu de façades. L'emploi se fera de manière ponctuelle et systématique à l'ensemble des façades.
- L'utilisation de la couleur primaire est interdite sur l'ensemble des constructions. Cependant une mise en évidence du volume construit ou bien des ouvertures/châssis peut être effectuée. Cette mise en valeur ne doit pas perturber la lisibilité de l'ensemble du bâtiment et doit rester dans une proportion relativement discrète.

La façade principale (donnant sur la voie publique) peut faire l'objet d'un traitement d'ensemble particulier et différent des façades secondaires, traitées de façon plus sobre. L'entrée du bâtiment peut également être mise en valeur des jeux de volumes différents (avancée, mise en place de auvent, utilisation de matériaux différents...).

Les pignons seront traités avec la même attention que les façades principales.

Les extensions de bâtiments posséderont le même traitement que les façades existantes (pas de multiplication des traitements et de matériaux).



## **Les aires de stockage**

Les activités nécessitant des surfaces à ciel ouvert devront masquer leurs abords par un paysagement (haies bocagères, écran végétal) afin d'être le moins visible possible depuis les voies publiques.

Aucune aire de stockage ne sera tolérée dans les marges de recul imposées.

## **Les volumes et percements**

Les ouvertures groupées « en bandeau » sont à privilégier de manière verticale et horizontale en fonction de la proportion du bâti et de façon à rythmer les façades de manière harmonieuse.

## **Les clôtures**

Elles seront homogènes pour l'ensemble des parcelles.

Elles se composent de panneaux de treillis soudés d'une hauteur maximale de 2m. Les clôtures et les portails seront de couleur verte.

L'utilisation de poteaux et de plaques de béton et sont interdites. Les clôtures opaques sont à proscrire.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

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

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

**Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :**

**Pour les constructions (ou extensions) à usage de bureaux**, y compris bâtiments publics, une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON de construction. En fonction de la densité d'occupation des bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

**Pour les établissements à usage industriel ou artisanal**, soit une place de stationnement pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

**Pour les constructions (ou extensions) à usage de commerce**, le stationnement sera fonction de la surface hors œuvre à usage commercial (ventes et expositions). Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> : une place pour 30 m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : une place pour 15 m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les salles de spectacles et de réunions, le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

**Pour les hôtels et restaurants**, une place pour deux chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager ou faire aménager, dans des conditions définies par l'acte autorisant l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également satisfaire à ces exigences dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

**Cas particuliers** : ils pourront être autorisés dans des cas dûment justifiés, notamment lorsque les conditions locales de stationnement sont largement excédentaires.

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

Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Elément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

Un minimum de 10% d'espaces verts est à respecter.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de l'implantation des bâtiments à usage d'activité, avec un arbre au minimum pour 5 places de stationnement.

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

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

Dans les secteurs inondables (zones UYi), le C.O.S. est fixé à 0,25.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# CHAPITRE I : ZONE 1AUB

## ZONE 1AUB

*La zone 1AUB est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.*

*Trois zones 1AUB sont repérées et indicées 1AUB1, 1AUB2 et 1AUB3 sans qu'elles soient destinées à être réalisées dans cet ordre.*

*Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations), permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.*

*Ces secteurs devront être urbanisés sous la forme d'opération d'ensemble.*

*L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UB, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.*

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

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation 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,
- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, de régulation des eaux pluviales, de défense incendie ou d'aménagements publics urbains.

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

**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 :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- l'ensemble des constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,
- l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale sans toutefois, excéder 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les annexes dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les vérandas en extension d'habitations existantes,
- les piscines dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les changements de destination des constructions existantes restent possibles lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial,
- les aires de stationnements ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et activités autorisées, aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,
- 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.**

- Chacune des zones 1AUB devra respecter une densité minimum de logement fixée à 14 logements par hectare, soit :
  - 38 logements pour la zone 1AUB1,
  - 24 logements pour la zone 1AUB2,
  - 25 logements pour la zone 1AUB3.

- Un seuil minimum de 20% de logements sociaux devra être respecté dans chacune de ces zones.

- Chaque opération devra correspondre à un nombre minimum de 5 lots (lotissement) ou 5 logements (permis groupé valant ou non division) ou représenter pour une seule construction (collectif à usage d'habitat, soit de « maisons mitoyennes » ou dites « accolées », soit de maisons dites « en bande ») une SHON minimale créée de 500 m<sup>2</sup>.

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 :

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

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

#### **1 - Accès**

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

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

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

Les accès des secteurs 1AUB 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 1AUB 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 :**

Dans les secteurs 1AUB toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines 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.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

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

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.

Dans les secteurs 1AUB, la mise en œuvre d'un dispositif de régulation des eaux pluviales devra être intégré à l'espace vert commun de l'opération Toutes techniques (noues de collecte, noues d'infiltration, etc....) permettant une meilleure insertion du dispositif dans le paysage doit être privilégiée.

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

## **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 1AUB 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 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...).

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.



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

Les constructions, extensions et annexes se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait.

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

Les constructions, extensions et annexes se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait.

## **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **Réseaux d'énergie électrique**

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.

## **Câble des télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

La hauteur maximale des constructions est de 6,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

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

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Façades et matériaux**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

### **Couvertures, toitures**

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.

Les toits terrasses sont autorisés.

L'apposition de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront limitées à 1,40m.

En limite séparative, les clôtures seront également limitées à 1,40m, sauf pour les haies vives qui seront limitées à 1,80m.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,40m ;

- soit d'un mur bahut ou d'un mur en moellons n'excédant pas 80 cm qui pourra être surmonté d'un dispositif de claire-voie ou d'une haie, le tout n'excédant pas 1,40m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

Les plaques de béton sont interdites.

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

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

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.

### **Pour les constructions à usage d'habitation collective.**

Une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

### **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale 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 :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

### Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Élément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

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

Les surfaces non construites seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Toute opération de plus d'un hectare devra comporter 5% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup> qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface dépassera 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

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

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

Il n'est pas fixé de règle sur la possibilité maximale d'occupation du sol.

## **CHAPITRE II : ZONE 1AUY**

## ZONE 1AUY

*La zone 1AUY est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux (d'activités), ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation.*

*Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (d'activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.*

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

*L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.*

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

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

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

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation de la zone, sauf celles citées à l'article 1AUY 2,
- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, de régulation des eaux pluviales, de défense incendie ou d'aménagements publics urbains.
- l'ensemble des constructions et installations qui ne sont pas visées à l'article 1AUY 2.

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

**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 :**

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les installations et constructions ayant un rapport direct avec la vocation de la zone.
- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...),
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et activités autorisées, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

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

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

#### **1 - Accès**

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

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

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



Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou 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 1AUY 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 :**

Dans les secteurs 1AUY toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines 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.

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

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

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...).

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

### **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 1AU5 - 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 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...).

#### **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

Sauf dispositions spéciales figurées au plan, les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie routière privée.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 5 m.

##### **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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.

### **Câble des télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

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

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions (hors ouvrages spécifiques type silos, cheminées...) est de 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

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

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

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

### **Façades et matériaux**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et les clôtures.

Ils seront sobres et traités de manière neutre, en harmonie avec l'environnement naturel et construit à savoir :

- en enduit de ton clair (hors finition aspect « grattée ») ou utilisation de la pierre pour certaines parties de volumes (notamment celui de la façade principale)
- En bardage métallique dans des nuances de gris, en pose horizontale et/ou verticale (pour les bâtiments à usage de stockage, de hangars ou d'entrepôts...)  
La pose du bardage horizontale et verticale ou à cassette sera autorisée sur une même construction, afin de souligner et de marquer un jeu de façades. L'emploi se fera de manière ponctuelle et systématique à l'ensemble des façades.
- L'utilisation de la couleur primaire est interdite sur l'ensemble des constructions. Cependant une mise en évidence du volume construit ou bien des ouvertures/châssis peut être effectuée. Cette mise en valeur ne doit pas perturber la lisibilité de l'ensemble du bâtiment et doit rester dans une proportion relativement discrète.

La façade principale (donnant sur la voie publique) peut faire l'objet d'un traitement d'ensemble particulier et différent des façades secondaires, traitées de façon plus sobre. L'entrée du bâtiment peut également être mise en valeur des jeux de volumes différents (avancée, mise en place de auvent, utilisation de matériaux différents...).

Les pignons seront traités avec la même attention que les façades principales.

Les extensions de bâtiments posséderont le même traitement que les façades existantes (pas de multiplication des traitements et de matériaux).

## **Les aires de stockage**

Les activités nécessitant des surfaces à ciel ouvert devront masquer leurs abords par un paysagement (haies bocagères, écran végétal) afin d'être le moins visible possible depuis les voies publiques.

Aucune aire de stockage ne sera tolérée dans les marges de recul imposées.

## **Les volumes et percements**

Les ouvertures groupées « en bandeau » sont à privilégier de manière verticale et horizontale en fonction de la proportion du bâti et de façon à rythmer les façades de manière harmonieuse.

## **Les clôtures**

Elles seront homogènes pour l'ensemble des parcelles.

Elles se composent de panneaux de treillis soudés d'une hauteur maximale de 2m. Les clôtures et les portails seront de couleur verte.

L'utilisation de poteaux et de plaques de béton et sont interdites. Les clôtures opaques sont à proscrire.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

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

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

**Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :**

**Pour les constructions (ou extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics,** une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON de construction. En fonction de la densité d'occupation des bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

**Pour les établissements à usage industriel ou artisanal,** soit une place de stationnement pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

**Pour les constructions (ou extensions) à usage de commerce,** le stationnement sera fonction de la surface hors œuvre à usage commercial (ventes et expositions). Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> : une place pour 30 m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : une place pour 15 m<sup>2</sup>,
- pour les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les salles de spectacles et de réunions, le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

**Pour les hôtels et restaurants**, une place pour deux chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager ou faire aménager, dans des conditions définies par l'acte autorisant l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également satisfaire à ces exigences dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

**Cas particuliers** : ils pourront être autorisés dans des cas dûment justifiés, notamment lorsque les conditions locales de stationnement sont largement excédentaires.

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

Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Elément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

Un minimum de 10% d'espaces verts est à respecter.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de l'implantation des bâtiments à usage d'activité, avec un arbre au minimum pour 5 places de stationnement.

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

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

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

## **CHAPITRE III : ZONE 2AU**

## **ZONE 2AU**

*La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.*

*Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.*

*Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.*

*Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible, de type UB, au moyen d'une modification ou d'une révision du P.L.U.*

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

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

**Dans les marges de reculement\_:**

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation de la zone, sauf celles citées à l'article 2AU 2.
- 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,
- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, de régulation des eaux pluviales, de défense incendie ou d'aménagements publics urbains.

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

**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\_:**

Voir Article 5 des dispositions générales

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

- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

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

### **ARTICLES 2AU 3 à 2AU 12**

Les règles applicables seront celles de la zone UB correspondante.

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

#### Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Elément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

## **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 d'occupation du sol.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# 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. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.*

*Elle comprend un secteur Aa où l'implantation de tous types de bâtiments agricoles est interdite.*

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

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

**Dans les marges de reculement\_:**

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation de la zone, sauf celles citées à l'article A 2.
- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone, de régulation des eaux pluviales, de défense incendie ou d'aménagements publics urbains.

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

**Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site et du respect des dispositions de l'article L.146-4-1 du Code de l'Urbanisme :**

**Dans les marges de reculement :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- les constructions, restaurations, extensions et les installations (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et prouvée du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

- les annexes des logements de fonction ne devront pas dépasser une surface de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles devront s'implanter à proximité de l'habitation principale.
- les vérandas en extension d'habitations existantes.
- les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier...) devront respecter les marges d'éloignement par rapport aux constructions voisines. Cette marge d'éloignement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable.
- les logements de fonction autorisés seront conditionnés au réel besoin de l'exploitation agricole. L'implantation de la construction ne devra en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- les changements de destination des constructions existantes restent possibles lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial.
- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,
- 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.
- les affouillements et exhaussements de sol visés à condition qu'ils soient liés aux constructions et activités autorisées, à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à 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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

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

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

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

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

Il est possible de pourvoir à l'alimentation en eau potable par le biais de forages, pouvant être équipés de filtres dans le but de rendre l'eau consommable.

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

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. 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.

Seront déduits des installations individuelles susvisées, les bâtiments et installations agricoles répondant à leur propre système d'assainissement conformément au règlement en vigueur pour ces derniers (stabulations...).

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

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

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...).

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

### **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 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...).

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

Sauf dispositions spéciales figurées au plan, les constructions devront être implantées à 10m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie routière privée.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 10 m.

### **Rivière, ruisseau, bief, pièces d'eau...**

Les constructions devront respecter un retrait minimum de 15 m.

### **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **Réseaux d'énergie électrique**

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

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63KV$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteur dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

## **Câble des télécommunications**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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

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

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

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



## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 6,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Façades et matériaux**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les bâtiments d'exploitation devront être réalisés, soit en bardage bois ou en bardage métallique, dans des nuances de gris et/ ou de vert.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

### **Couvertures, toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation devront être réalisées en ardoise ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.

Les toits terrasses sont autorisés.

L'apposition de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

Les couvertures des bâtiments agricoles devront être réalisées en bac acier, en harmonie avec leur environnement.

### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.

### **Les aires de stockage**

Les activités nécessitant des surfaces à ciel ouvert devront masquer leurs abords par un paysagement (haies bocagères, écran végétal) afin d'être le moins visible possible depuis les voies publiques.

Aucune aire de stockage ne sera tolérée dans les marges de recul imposées.

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

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

### **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

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

### Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Elément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes et des espaces suffisants pour assurer leur conservation.

Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs accès doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ces mesures paysagères consisteront notamment à planter de préférence des essences bocagères locales afin de relier « naturellement » la construction à son site d'accueil, d'accompagner les installations et bâtiments agricoles et autres dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

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

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

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

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE II : ZONE N**

## ZONE N

*La zone N est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des 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 N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Dans les marges de reculement :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

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

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

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

**Dans les marges de reculement :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,

- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation de zones de loisirs,

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,

- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,

- 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.

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

### **ARTICLE N 3 à N 11**

Sans objet

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

Les aires de stationnement doivent être intégrées à leur environnement.

Elles doivent répondre à la gestion de la fréquentation d'espaces naturels de loisirs.

Seuls les revêtements employant des matériaux naturels et/ou de type gazon renforcé sont autorisés dans la zone.

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

Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Élément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

Sans objet.

# CHAPITRE I : ZONE NH



## ZONE NH

*La zone NH est une zone de constructions diffuses, 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.*

*Les nouvelles constructions n'y sont pas autorisées. Seuls le bâti déjà existant peut continuer d'évoluer.*

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

#### ARTICLE NH 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 NH 2

#### ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

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

**Dans les marges de reculement :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale sans toutefois, excéder 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

- les annexes dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

- les changements de destination des constructions existantes restent possibles lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial et ne porte pas atteinte à l'activité agricole, dans le respect de l'article L 111-3 du Code Rural,

- les vérandas en extension d'habitations existantes,

- les piscines dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,

- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,

- 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.

## **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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2 - Voirie**

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

### **ARTICLE 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 :**

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

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

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

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...).

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

## **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 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...).

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées avec un retrait minimum de 5 m ou dans le prolongement de la construction existante.

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

Les extensions et les annexes des constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 5 m.

### **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteur dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

## **Câble des télécommunications**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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.

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

## **ARTICLE NH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est de 6,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

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

## **ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Facades et matériaux**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

### **Couvertures, toitures**

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.

Les toits terrasses sont autorisés.

L'apposition de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.

## **Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront limitées à 1,40m.

En limite séparative, les clôtures seront également limitées à 1,40m, sauf pour les haies vives qui seront limitées à 1,80m.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,40m ;
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en moellons n'excédant pas 80 cm qui pourra être surmonté d'un dispositif de claire-voie ou d'une haie, le tout n'excédant pas 1,40m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

Les plaques de béton sont interdites.

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

Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Elément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

## **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 NL**



## **ZONE NL**

*La zone NL est un secteur strict correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques de l'estuaire de l'Arguenon, ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application.*

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

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

**Dans les marges de reculement :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

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

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

**Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage et sous réserve du respect des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme :**

**Dans les marges de reculement :**

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux de la zone,
- les chemins piétonniers, installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides,

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

### **ARTICLE NL 3 à NL 12**

Sans objet

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

Rappels :

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Elément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

Sans objet

# CHAPITRE I : ZONE NLh

## ZONE NLh

*La zone NLh est une zone de constructions diffuses, excluse de l'espace remarquable. Les nouvelles constructions n'y sont pas autorisées. Seuls le bâti déjà existant peut continuer d'évoluer.*

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

#### ARTICLE NLh 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 NH 2

#### ARTICLE NLh 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Voir Article 5 des dispositions générales.

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

- l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de SHOB, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, dans le respect de la règle de réciprocité,

- l'aménagement, la rénovation, le changement d'affectation des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de SHOB, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, dans le respect de la règle de réciprocité,

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions précitées, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,

- les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, ainsi que 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,

- 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.

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

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

#### **1 - Accès**

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

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

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2 - Voirie**

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

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

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

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

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

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

## **2.2 - Eaux pluviales :**

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

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...).

Tout dispositif de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé, pour l'arrosage des jardins, pour l'alimentation en eau des toilettes... afin d'économiser l'eau potable, et de diminuer partiellement et totalement les rejets des eaux de pluie.

## **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 NLh 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 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...).

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

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

Voir Article 5 des Dispositions Générales.

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

Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées avec un retrait minimum de 5 m ou dans le prolongement de la construction existante.

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

Les extensions et les annexes des constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 5 m.

## **Règles alternatives**

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 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.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **Réseaux d'énergie électrique**

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

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

## **Câble des télécommunications**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

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

### **1 - Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :**

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.

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

### **ARTICLE NLh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est de 6,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

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

### **ARTICLE NLh 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

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 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 également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de



l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Façades et matériaux**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

### **Couvertures, toitures**

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.

Les toits terrasses sont autorisés.

L'apposition de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.

### **Clôtures**

Seule la réfection à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

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

### **Rappels :**

- Conformément à l'article R.421-23 h), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un Elément Identifié du Paysage, repéré aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1(7) du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable, haie, espace boisé, petit patrimoine bâti...) devront être précédés d'une déclaration préalable.

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

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

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

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

---