

## **SOMMAIRE GENERAL**

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>2</u>
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>14</u>
<u>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U.....</u>	<u>15</u>
<u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES..</u>	<u>37</u>
<u>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUb.....</u>	<u>38</u>
<u>CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....</u>	<u>59</u>
<u>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>63</u>
<u>CHAPITRE I- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....</u>	<u>64</u>
<u>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>85</u>
<u>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....</u>	<u>86</u>
<u>ANNEXES.....</u>	<u>107</u>

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de LANRELAS, situé dans le département des Côtes d'Armor.

Il concerne toutes les utilisations et les occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

## **Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

### **1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe**

### **2. Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public**

Les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces articles concernent :

#### *Article R.111-2 : Salubrité et sécurité publique :*

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

#### *Article R.111-3*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

#### *Article R.111-4*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### *Article R.111-5 R.111-6 : Desserte (sécurité des usagers - accès - stationnement) :*

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

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

La délivrance du permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer (Article R111-6) :

- la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 sera moindre. »

### Article R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement

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

### Art R.111-21 : aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **3. Les articles L. 111-9 et L. 111-10**

### Art. L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

### Art. L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de

l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

#### **4. Article R.421-28**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- 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.

#### **5. Les règles spécifiques aux lotissements**

Article L442-9

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

#### **6. Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :**

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;

- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau" ;
- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable) ;
- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du Code Forestier, livre V ;
- Prescriptions d'isolation acoustique des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement ;
- Dispositions du Code Minier ;
- Dispositions du code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51)
- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du Code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;
- Dispositions de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement et le décret d'application n°2001-1216 du 20.12.2001 relatif à la gestion des sites Natura 2000.

### **7. Pour rappels**

- Sont dispensées de toute formalité au titre R.421-2 du code de l'urbanisme, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :
  - a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés;
  - b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
  - c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
  - d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
  - e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
  - f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
  - g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
  - h) Le mobilier urbain ;
  - i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.
- *En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les **constructions nouvelles** suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable au titre du R.421-9 du Code de l'Urbanisme :*

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
  - c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
  - d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
  - e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres;
  - f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
  - g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.
- *Doivent être précédés d'une déclaration préalable (R.421-17) lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les **travaux exécutés sur des constructions existantes**, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :*
- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
  - b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
  - c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
  - d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes 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 ;
  - e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
  - f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.
- Sont soumis à permis de construire au titre de l'article R.421-14 les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :
- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher supérieure à vingt mètres carrés ;

- b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles et/ou forestières délimitées sur les documents graphiques :

#### **a) Les zones urbaines dites « zones U »**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U :

Elles sont divisées en secteurs :

- **Ua** : Zone urbaine correspondant au centre ancien du bourg de LANRELAS. Il présente des bâtiments édifiés en ordre continu et à l'alignement ;
- **Ub** : Zone urbaine périphérique dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense. Les constructions sont implantées en ordre discontinu et en retrait selon une typologie d'un tissu pavillonnaire ;  
Un sous-secteur indicé Ubi inclut les zones soumises aux risques d'inondation, définies conformément à l'atlas des zones inondables
- **Uh** : Zone urbaine correspondant aux hameaux et aux unités de bâti dense situés en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques constructions neuves sont encore possibles ;
- **Uy** : Zone accueillant des activités artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

#### **b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Sur ces zones s'appliquent les dispositions du titre III, elles sont situées en continuité des zones urbaines. Elles sont à l'origine naturelles et seront urbanisées par des opérations groupées.

**Les zones 1AU** correspondent à des zones naturelles non équipées ou insuffisamment équipées où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagements spécifiques, cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par succession d'opérations, chacune d'entre 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 donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUa = Ua...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU ;  
Elles concernent le sous-secteur :

- **1AUb** : Zone non équipée correspondant aux extensions futures de l'urbanisation de type pavillonnaire, sous forme d'opérations d'ensemble.

**Les zones 2AU** correspondent à des zones non équipées réservées à l'urbanisation future à long terme. Sont exclues de cette zone toutes opérations et utilisations du sol qui compromettraient la vocation de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision de P.L.U.

Un sous secteur **2AUy** est réservé aux activités économiques.

### c) Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres A ;

- **A** : Zone de protection de l'économie agricole couvrant les espaces ruraux de la commune. Seules les constructions liées à l'activité agricole ainsi que les

constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées. Le changement des destinations des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

- **Aa** : Zone agricole où les constructions liées à l'agriculture sont limitées

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

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Elles sont divisées en :

- **N** : Zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces et milieux naturels et des paysages ainsi que la prévention des risques d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieux. De même, peuvent être admis les chemins pour les piétons et les cycles et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (bancs, panneaux d'information, parcours sportifs...);
- **NI** : Zone naturelle réservée à l'accueil d'activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel ;
- **Nh** : Zone correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole. Dans ce secteur l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages...et dans le respect des règles sanitaires en vigueur ;
- **Np** : Zone soumise à une protection stricte en raison de la richesse et de la sensibilité du site naturel et/ou de son intérêt patrimonial ;

- **Ny** : Zone d'activités n'ayant pas vocation à perdurer vu la sensibilité du secteur. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- **Nzh** : Zone naturelle correspondant aux milieux humides à protéger.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

- **des emplacements réservés (ER)**, aux voies et ouvrages publics, aux liaisons douces, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- **les terrains classés comme des « espaces boisés classés » (EBC) à conserver ou à créer** ; au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **des éléments de paysage à protéger** au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;
- les **marges de reculs** en bordure du réseau départemental.

### **Article 4 : Adaptations mineures**

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

L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

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

### **Article 5 : Ouvrages techniques et bâtiments d'intérêt collectif**

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructure sont autorisés.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à leur intégration dans l'environnement. Elles ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (tels que château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux lagunage, poste de refoulement, etc.) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

## **Article 6 : Patrimoine archéologique et archéologie préventive**

En vertu du titre III de la loi du 27 septembre 1941 et du Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, toute découverte archéologique fortuite (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune qui avertit le Préfet, le quel saisira le directeur des Affaires Culturelles à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Hôtel de Blossac  
6 rue du Chapitre  
35044 RENNES CEDEX-  
Tél : 02 99 84 59 00

La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 "protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle".

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à "la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique".

Le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: "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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

## **Article 7 : Inventaire des zones humides**

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et conformément au Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre écologique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais et les drainages.

## **Article 8 : Atlas des zones inondables**

Les Atlas des Zones Inondables sont des documents publics, dont la consultation et l'appropriation par tout citoyen doivent être organisées et optimisées.

Et, ceci en application des textes :

- de la **loi du 17 juillet 1978** portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et notamment de la liberté d'accès aux documents administratifs (dont les données techniques) ;

- de l'**article L.125-2 du code de l'environnement** qui précise que : "les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles» ;
- de la **loi du 13 août 2004** de modernisation de la sécurité civile qui indique dans son article 1er que la sécurité civile a pour objet la prévention des risques de toute nature, l'information et l'alerte des populations ainsi que la protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes par la préparation et la mise en œuvre de mesures et de moyens appropriés relevant de l'Etat, des collectivités territoriales et des autres personnes publiques ou privées.

Les Atlas des Zones Inondables sont d'abord destinés à informer et sensibiliser tout citoyen sur l'étendue et l'importance des inondations susceptibles de se produire, mais également à le responsabiliser quant au rôle qu'il doit ou peut jouer dans la prévention du risque

Les zones inondables telles qu'identifiées au présent atlas sont figurées par une trame spécifique au plan de zonage.

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

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U**

La zone U est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à ce secteur.

Elle a une vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatible avec l'habitat afin d'assurer la diversité et la mixité urbaine caractérisant un centre ville : les habitations et les dépendances, les commerces, les bureaux, les services et le petit artisanat compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants.

Elle comprend les zones :

- La **zone Ua** est une zone urbaine correspondant au centre ancien du bourg. Elle présente des bâtiments édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies et des places ;
- La **zone Ub** est une zone urbaine périphérique dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, faiblement dense. Les constructions sont implantées en ordre discontinu et en retrait selon une typologie d'un tissu pavillonnaire ;  
Un **sous-secteur Ubi** inclut les zones soumises aux risques d'inondation, définies conformément à l'atlas des zones inondables
- La **zone Uh** correspond aux hameaux et aux unités de bâti dense situés en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques constructions neuves sont encore possibles.
- La **zone Uy** est une zone accueillant des activités artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

### **Rappels :**

Sont soumis à permis d'aménager, au titre du R.421-19, entre autres, les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement,

ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, au titre du R.421-23, entre autres, les travaux, installations et aménagements suivants :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- 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 en outre être précédés d'un permis de démolir, au titre du R.421-28, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- 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.

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

**Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

- les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
- les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
- les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
- les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
- les installations classées nouvelles et leur extension ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
- le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs, mobil home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
- l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

**En sous-secteur Ubi :**

- toute nouvelle construction quelque soit l'usage.

**En sous-secteur Uy :**

- toute construction à usage d'habitation.

## **Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services et leurs annexes ;
- L'aménagement ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation ;
- Les chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ;
- Les postes de peinture ou les dépôts d'hydrocarbure, sous réserve que ces installations soient liées à des garages ou stations services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion.

### **En zone Ubi :**

- L'extension limitée des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU prenant en compte le risque dans la limite du plafond de 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques et pour les bâtiments à usage d'habitation.

### **En zone Uy :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient intégrées ou accolées aux bâtiments à usage d'activités.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article U 3 : Accès et voirie**

### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 m.
- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.
- Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
- 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.
- 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 outre, dans les zones Uh et Ub :**

- 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.

### **3.2 - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse et qui desservent plus de 2 habitations doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

## **Article U 4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- toute interconnexion entre une ressource privée et réseau public d'adduction d'eau potable est interdite (art. 6 du règlement sanitaire départemental). Les réseaux doivent être physiquement disjoints par la mise en place d'un dispositif de disconnexion. Tout contrevenant verrait sa responsabilité engagée en cas de perturbation du réseau public liée à des phénomènes de retour d'eau. Il convient de rappeler qu'un clapet anti-retour ne constitue pas une protection suffisante.
- L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour les bâtiments d'activité sauf pour les usages sanitaires (consommation humaine ...).
- 

### **4.2 – Assainissement**

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

En l'absence de réseau collectif, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Dans le cas d'un système non collectif d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

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

### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

### **Article U 5 : Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible le terrain devra présenter une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

## **Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

- Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement, soit à l'alignement même de la voie ou de la place publique, soit en retrait de cet alignement ;
- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

### **En outre, dans les secteurs Ub, Uh**

- Le long des voies départementales n°46, 52, 61 et 76, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement.

### **En zone Uy :**

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à 10 m, ou doit s'aligner par rapport au bâti existant ayant une vocation identique.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau - transformateur...).

**Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

**En zone Ua, Ub, Uh :**

Les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à :

- la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m
  - $L = H/2 > 3.00 \text{ m}$

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**En zone Uy :**

En limite de zone, la distance entre la limite séparative et le bâtiment doit être au moins égale entre le point le plus haut du bâtiment et cette limite sans jamais être inférieur à 5 m.

**Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, une distance de 4,00 mètres pourra être imposée entre des constructions non jointives.

**Article U 9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

## **Article U 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'une hauteur de façade, mesurée verticalement de tout point de l'égout du toit jusqu'au sol existant avant travaux ;
- d'une hauteur de toiture, mesurée verticalement de tout point du faîtage ou du sommet l'acrotère jusqu'au sol naturel existant avant travaux.

Les cheminées, antennes, ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des bâtiments sont exclus de cette limitation.

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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 par rapport aux voies et espaces publics. Elle devra en outre, tenir compte de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

**En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :**

- **En zone Ua :**
  - **7 m, mesurée verticalement de tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère jusqu'au sol existant avant travaux ;**
  - **12 m, mesurée verticalement de tout point du faîtage ou du sommet l'acrotère jusqu'au sol naturel existant avant travaux.**
- **En zones Ub et Uh :**
  - **7 m, mesurée verticalement de tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère jusqu'au sol existant avant travaux ;**
  - **11 m, mesurée verticalement de tout point du faîtage ou du sommet l'acrotère jusqu'au sol naturel existant avant travaux.**

Il est précisé que :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 5.50m au faîtage.
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter ;

En aucun cas, le niveau du sol fini du RDC ne peut dépasser + 50 cm par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

- En zone Uy, la hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 15 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

## **Article U 11 : Aspect extérieur des constructions**

Rappel : Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

### **11.1 - Aspect des constructions**

#### **En zone Ua, Ub et Uh :**

##### **Généralités :**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les projets de **réhabilitation** devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.
- Les **extensions de bâtiments** existants et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le PADD, et d'une approche de Haute Qualité Environnementale les propositions architecturales pour les constructions publiques ou privées, prenant en compte une meilleure gestion notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

##### **Restauration et extension :**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère général du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter si possible les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera dans la mesure du possible, s'il s'agit de transformation simple (exemple : agrandissement ou réduction d'un percement), à réutiliser les percements existants, sans changement excessif, et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

S'il s'agit d'une transformation plus importante (exemple : création d'une ouverture), on veillera à ce que le matériau utilisé s'adapte aux matériaux de la construction existante, que le volume et l'aspect de cette nouvelle ouverture soit en adéquation avec l'existant et ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

##### **Construction neuves :**

- Les constructions « non traditionnelles » (monopente, 4 pentes ...) devront s'intégrer parfaitement à l'environnement sans porter atteinte aux bâtis environnants et ne seront acceptés qu'après accord des services de la commune.
- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels, le blanc est interdit.

### **En zone Uy :**

- Les constructions présenteront autant que possible une simplicité de volume. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux accrochant le moins la poussière et de préférence auto-lavables. Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter une homogénéité de matériaux ;
- Le permis de construire 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, 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 ;
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies, ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins ;
- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc..) est interdit en parement extérieur ainsi que l'emploi de la tôle galvanisée ;
- les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement ;
  - Sont interdits les matériaux suivants : tuile mécanique rouge, ardoises losangées, tôle ondulée galvanisée et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

### **11.2 - Clôtures :**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement.

**Les clôtures sur rue** ont pour objectif d'assurer la cohérence de traitement et la continuité de la limite entre domaine public et domaine privé lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement ou lorsqu'implantées l'alignement, elles ne joignent pas les deux limites séparatives.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder :

- 1,20 m en limite de rue
- 2 m en limite séparative de parcelles.

Les clôtures doivent être constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie au-dessus du sol ;
- soit par un grillage simple sur poteaux métalliques,
- soit par un talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- les claustrât de bois sont interdites en limite de rue, s'il est nécessaire, il sera doublé d'une haie vive.

**En bordure de l'espace naturel ou agricole**, ou le long des voies passantes, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales de hautes tiges (chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc.) et basses tiges (noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc.).

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les panneaux plastiques.

**En zone Uy**, les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

## **Article U 12 : Stationnement des véhicules**

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour chaque type de construction.

## **Article U 13 : Espaces libres et plantations**

- Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.
- Les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
- Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.
- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale 10% de la surface du terrain de l'opération.  
Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.  
Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES**  
**D'OCCUPATION DU SOL**

**Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA** **ZONE 1AUb**

La zone 1AUb est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de la commune sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par succession d'opérations, chacune d'entre 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 donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUb = Ub...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

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

**Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

## **ARTICLE 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des infrastructures, constructions et aménagements de service public et relevant d'opérations d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification des annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant ;
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous les réserves cumulatives suivantes :
  - Respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques éventuelles ;
  - Que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs tranches ;
  - Chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et de réseaux divers).
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés ;

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article 1AU 3 : Accès et voirie**

### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 m.
- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.
- Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
- 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.
- 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 outre, dans les zones Uh et Ub :**

- 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.

### **3.2 - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse et qui desservent plus de 2 habitations doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

## **Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- toute interconnexion entre une ressource privée et réseau public d'adduction d'eau potable est interdite (art. 6 du règlement sanitaire départemental). Les réseaux doivent être physiquement disjoints par la mise en place d'un dispositif de disconnexion. Tout contrevenant verrait sa responsabilité engagée en cas de perturbation du réseau public liée à des phénomènes de retour d'eau. Il convient de rappeler qu'un clapet anti-retour ne constitue pas une protection suffisante.
- L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour les bâtiments d'activité sauf pour les usages sanitaires (consommation humaine ...).
- 

### **4.2 – Assainissement**

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

En l'absence de réseau collectif, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Dans le cas d'un système non collectif d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3 - Eaux pluviales**

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

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

### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

### **Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible le terrain devra présenter une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

## **Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

- Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement, soit à l'alignement même de la voie ou de la place publique, soit en retrait de cet alignement ;
- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

### **En outre, dans les secteurs Ub, Uh**

- Le long des voies départementales n°46, 52, 61 et 76, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement.

### **En zone Uy :**

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à 10 m, ou doit s'aligner par rapport au bâti existant ayant une vocation identique.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau - transformateur...).

## **Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

### **En zone Ua, Ub, Uh :**

Les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à :

- la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m
  - $L = H/2 > 3.00 \text{ m}$

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **En zone Uy :**

En limite de zone, la distance entre la limite séparative et le bâtiment doit être au moins égale entre le point le plus haut du bâtiment et cette limite sans jamais être inférieur à 5 m.

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

Sur une même propriété, une distance de 4,00 mètres pourra être imposée entre des constructions non jointives.

**Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

## **Article 1AU 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'une hauteur de façade, mesurée verticalement de tout point de l'égout du toit jusqu'au sol existant avant travaux ;
- d'une hauteur de toiture, mesurée verticalement de tout point du faîtage ou du sommet l'acrotère jusqu'au sol naturel existant avant travaux.

Les cheminées, antennes, ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des bâtiments sont exclus de cette limitation.

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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 par rapport aux voies et espaces publics. Elle devra en outre, tenir compte de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

**En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :**

- **En zone Ua :**
  - **7 m, mesurée verticalement de tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère jusqu'au sol existant avant travaux ;**
  - **12 m, mesurée verticalement de tout point du faîtage ou du sommet l'acrotère jusqu'au sol naturel existant avant travaux.**
- **En zones Ub et Uh :**
  - **7 m, mesurée verticalement de tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère jusqu'au sol existant avant travaux ;**
  - **11 m, mesurée verticalement de tout point du faîtage ou du sommet l'acrotère jusqu'au sol naturel existant avant travaux.**

Il est précisé que :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 5.50m au faîtage.
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter ;

En aucun cas, le niveau du sol fini du RDC ne peut dépasser + 50 cm par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

- En zone Uy, la hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 15 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

## **Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions**

Rappel : Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

### **11.1 - Aspect des constructions**

#### **En zone Ua, Ub et Uh :**

##### **Généralités :**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les projets de **réhabilitation** devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.
- Les **extensions de bâtiments** existants et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le PADD, et d'une approche de Haute Qualité Environnementale les propositions architecturales pour les constructions publiques ou privées, prenant en compte une meilleure gestion notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

##### **Restauration et extension :**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère général du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter si possible les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera dans la mesure du possible, s'il s'agit de transformation simple (exemple : agrandissement ou réduction d'un percement), à réutiliser les percements existants, sans changement excessif, et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

S'il s'agit d'une transformation plus importante (exemple : création d'une ouverture), on veillera à ce que le matériau utilisé s'adapte aux matériaux de la construction existante, que le volume et l'aspect de cette nouvelle ouverture soit en adéquation avec l'existant et ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

##### **Construction neuves :**

- Les constructions « non traditionnelles » (monopente, 4 pentes ...) devront s'intégrer parfaitement à l'environnement sans porter atteinte aux bâtis environnants et ne seront acceptés qu'après accord des services de la commune.
- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels, le blanc est interdit.

### **En zone Uy :**

- Les constructions présenteront autant que possible une simplicité de volume. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux accrochant le moins la poussière et de préférence auto-lavables. Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter une homogénéité de matériaux ;
- Le permis de construire 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, 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 ;
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies, ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins ;
- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc..) est interdit en parement extérieur ainsi que l'emploi de la tôle galvanisée ;
- les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement ;
  - Sont interdits les matériaux suivants : tuile mécanique rouge, ardoises losangées, tôle ondulée galvanisée et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

### **11.2 - Clôtures :**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement.

**Les clôtures sur rue** ont pour objectif d'assurer la cohérence de traitement et la continuité de la limite entre domaine public et domaine privé lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement ou lorsqu'implantées l'alignement, elles ne joignent pas les deux limites séparatives.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder :

- 1,20 m en limite de rue
- 2 m en limite séparative de parcelles.

Les clôtures doivent être constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie au-dessus du sol ;
- soit par un grillage simple sur poteaux métalliques,
- soit par un talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- les claustrât de bois sont interdites en limite de rue, s'il est nécessaire, il sera doublé d'une haie vive.

**En bordure de l'espace naturel ou agricole**, ou le long des voies passantes, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales de hautes tiges (chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc.) et basses tiges (noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc.).

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les panneaux plastiques.

**En zone Uy**, les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

## **Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules**

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour chaque type de construction.

## **Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations**

- Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.
- Les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
- Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.
- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale 10% de la surface du terrain de l'opération.  
Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.  
Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES**  
**D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

Elle comprend un secteur 2AUy réservé aux activités économiques.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision de PLU.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Les évolutions du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sont permises sous conditions.

L'urbanisation du secteur 2AUy devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble respectueux de l'environnement et des paysages et qui portera une attention particulière à l'habitat riverain de la zone.

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

**Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2 suivant.

**Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des infrastructures, constructions et aménagements de service public et relevant d'opérations d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- Les équipements d'infrastructure ayant pour vocation à desservir les futures constructions ;
- Les aménagements, les extensions des bâtiments ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant et de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE I- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

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

Cette zone comprend 1 sous-secteur Aa où les constructions de bâtiments sont interdites. Il constitue une zone tampon entre la zone A et les zones urbanisées ou d'urbanisation future.

Rappels :

Sont soumis à permis d'aménager, au titre du R.421-19, entre autres, les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, au titre du R.421-23, entre autres, les travaux, installations et aménagements suivants :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- 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 en outre être précédés d'un permis de démolir, au titre du R.421-28, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

- 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.

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

## **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension des bâtiments existants dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole ;
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- le stationnement isolé des caravanes.

### **En secteur Aa :**

- Sont également interdites toutes les installations à vocation agricole non compatible avec la proximité des zones d'habitat.

## **Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, les occupations et utilisations du sol suivantes :

**Dans la zone A, sont admis :**

- les installations et constructions liées à l'activité agricole, sylvicole ou équestre, à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et règlement sanitaire départemental) ;  
Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, et secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (installations classées pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur) ;
- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitants, sous réserve que l'implantation de la construction se fasse :
  - soit à une distance raisonnable l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou fonciers) ;
  - soit qu'elle se trouve dans la continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat ;
- les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant (gîtes ruraux, terrains de camping à la ferme...), sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole ;

**Dans l'ensemble de la zone A, et du secteur Aa :**

- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
- sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement

de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

- les campings à la ferme et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 : Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès nouveaux sur la RD 793 sont strictement interdits;
- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 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.

## **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

### **Adduction en eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- toute interconnexion entre une ressource privée et réseau public d'adduction d'eau potable est interdite (art. 6 du règlement sanitaire départemental). Les réseaux doivent être physiquement disjoints par la mise en place d'un dispositif de disconnexion. Tout contrevenant verrait sa responsabilité engagée en cas de perturbation du réseau public liée à des phénomènes de retour d'eau. Il convient de rappeler qu'un clapet anti-retour ne constitue pas une protection suffisante.
- L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour les bâtiments d'activité sauf pour les usages sanitaires (consommation humaine ...).

### **Assainissement eaux usées :**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction. Ce système d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **Assainissement eaux pluviales :**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

Les constructions doivent être implantées en fonction de la topographie du terrain de manière à permettre l'évacuation des eaux pluviales gravitairement.

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

### **Autres réseaux**

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

Dans le cas de la restauration de bâtiments, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

**Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

- Le long de la voie départementale n°793, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres de l'alignement s'il s'agit d'habitations et à 25 mètres pour les autres constructions.
- Le long des voies départementales n°46, 52, 61 et 76, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement.
- Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.
- Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les extensions des bâtiments existants excepté dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

## **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront cependant être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...);
- pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes...);
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sur une même propriété, une distance de 4,00 mètres pourra être imposée entre des constructions non jointives.

**Article A 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- pour les constructions neuves à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes.

- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5.50m au faîtage.
- La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs et silos...n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de + 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

## **Article A 11 : Aspect extérieur des constructions**

### **Aspect des constructions à usage d'habitations**

Le permis de construire 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.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
- les constructions devront s'inscrire le mieux possible par leur aspect extérieur (respect des matériaux et des couleurs traditionnels) et leur qualité architecturale dans le site, le paysage et leur environnement direct ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

### **Restauration et extension :**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère général du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter si possible les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera dans la mesure du possible, s'il s'agit de transformation simple (exemple : agrandissement ou réduction d'un percement), à réutiliser les percements existants, sans changement excessif, et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

S'il s'agit d'une transformation plus importante (exemple : création d'une ouverture), on veillera à ce que le matériau utilisé s'adapte aux matériaux de la construction existante, que le volume et l'aspect de cette nouvelle ouverture soit en adéquation avec l'existant et ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

### **Construction :**

- Les constructions « non traditionnelles » (monopente, 4 pentes ...) devront s'intégrer parfaitement à l'environnement sans porter atteinte aux bâtis environnants et ne seront acceptés qu'après accord des services de la commune.
- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels, le blanc est interdit.

### Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, laissés apparents ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques blancs.

**Article A 12 : Stationnement des véhicules**

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

## **Article A 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.

Le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant dans le département.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES**  
**D'OCCUPATION DU SOL**

**Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX** **ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

La zone N correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **zone N** : zone naturelle protégé ;
- **secteur Nh** : Zone correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole. Dans ce secteur, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages... ;
- **sous-secteur NI** pouvant accueillir des activités de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.
- **sous-secteur Np** correspondant à une zone soumise à une protection stricte en raison de la richesse et de la sensibilité du site naturel et/ou de son intérêt patrimonial.
- **sous secteur Ny** n'ayant pas vocation à perdurer vu la sensibilité du secteur Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **sous secteur Nzh** correspondant aux milieux humides à protéger.

Rappels :

Sont soumis à permis d'aménager, au titre du R.421-19, entre autres, les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, au titre du R.421-23, entre autres, les travaux, installations et aménagements suivants :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- 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 en outre être précédés d'un permis de démolir, au titre du R.421-28, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- 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.

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

## **Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- le stationnement isolé des caravanes sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les parcs d'attraction (y compris les aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules ;
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique,
- l'ouverture des mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;

### **En sous secteur Ny :**

- le changement d'affectation ;
- l'extension de l'existant ;
- la reconstruction après sinistre.

### **En sous secteur Nzh :**

- toute occupation du sol visant à nuire à la qualité de l'eau ;
- le remblaiement et le drainage, y compris par fossé drainant.

## **Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'exploitation agricole, et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les autorisations et occupations du sol suivantes :**

### **Dans la zone N et l'ensemble des secteurs :**

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sanitaires, réalisation de sentiers piétons...);
- les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, s'il est constaté, que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre ;
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.

### **Dans les zones N et Nh sont également autorisés :**

-  Sous réserve du respect du principe de réciprocité énoncé à l'article L111-3 du Code Rural ainsi que de l'article R111-2 (Code de l'Urbanisme) relatif à la salubrité publique qui d'ordre public :
  - le changement de destination de bâtiments de caractère, en pierre, représentatifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...existants à la date d'approbation du PLU sous réserve cumulativement :
    - de préserver le caractère architectural originel ;
    - que l'essentiel des murs porteurs existe
    - que l'assainissement soit réalisable.
  - l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, à condition :
    - qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et en continuité du volume existant,
    - que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à la date de l'approbation du PLU.

-  La construction d'annexes et de dépendances aux habitations existantes, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site et dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

-  La réalisation d'abris pour animaux domestiques présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
-  Les aménagements légers et réversibles nécessaires à l'accueil du public.

### **Dans le secteur NI :**

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que les terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) ainsi que les résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salle d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loges de gardien...)
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air ;
- Les aires de stationnement et les garages collectifs de caravanes.

### **Dans le secteur Np :**

- La restauration et l'extension des habitations et des bâtiments existants dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elles ne conduisent pas à la création de logements nouveaux ou à un changement d'affectation. Les constructions annexes sont interdites quels qu'en soient l'usage et la surface ;
- Les aménagements légers et réversibles nécessaires à l'accueil du public.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 : Accès et voirie**

- Les habitations doivent être desservies par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;
- Les accès nouveaux sur la RD 793 sont strictement interdits ;
- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 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.

## **Article N4 : Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- toute interconnexion entre une ressource privée et réseau public d'adduction d'eau potable est interdite (art. 6 du règlement sanitaire départemental). Les réseaux doivent être physiquement disjoints par la mise en place d'un dispositif de disconnexion. Tout contrevenant verrait sa responsabilité engagée en cas de perturbation du réseau public liée à des phénomènes de retour d'eau. Il convient de rappeler qu'un clapet anti-retour ne constitue pas une protection suffisante.
- L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour les bâtiments d'activité sauf pour les usages sanitaires (consommation humaine ...).

### **Assainissement**

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Les aménagements ou installations seront autorisés sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

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

### **Défense incendie**

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour tout aménagement ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

**Article N5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**Article N6 : Implantation des constructions par rapport à toutes les voies ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

- Le long de la voie départementale n°793, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres de l'alignement s'il s'agit d'habitations et à 25 mètres pour les autres constructions.
- Le long des voies départementales n°46, 52, 61 et 76, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement.
- Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.
- Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les bâtiments agricoles situés en bordure de chemins ruraux.
- les extensions des locaux d'habitation ;
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

**Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

**Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article N9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article N10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Sur l'ensemble de la zone N et Nh :**

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- La hauteur des dépendances et annexes de la construction principale ne peut excéder 5.50m au faîtage.

### **En secteur NI,**

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- 6 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

## **Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Sur l'ensemble de la zone N et du secteur Nh**

Le permis de construire 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.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
- les constructions devront s'inscrire le mieux possible par leur aspect extérieur (respect des matériaux et des couleurs traditionnels) et leur qualité architecturale dans le site, le paysage et leur environnement direct ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Restauration et extension :

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère général du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter si possible les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera dans la mesure du possible, s'il s'agit de transformation simple (exemple : agrandissement ou réduction d'un percement), à réutiliser les percements existants, sans changement excessif, et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

S'il s'agit d'une transformation plus importante (exemple : création d'une ouverture), on veillera à ce que le matériau utilisé s'adapte aux matériaux de la construction existante, que le volume et l'aspect de cette nouvelle ouverture soit en adéquation avec l'existant et ne portent pas atteinte au caractère de la construction.

Ces restaurations et extensions devront s'intégrer parfaitement à l'environnement sans porter atteinte aux bâtis environnants et ne seront acceptés qu'après accord des services de la commune.

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les bâtis préfabriqués lorsqu'ils présentent un caractère précaire et les bâtis rénovés avec des matériaux de récupération. Pour toutes les restaurations et extensions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants. La couleur des enduits se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels, le blanc est interdit.

### **Sur la zone NI**

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

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, laissés apparents ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques blancs.

**Article N12 : Stationnement des véhicules**

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

### **Article N13 : Espaces verts et plantations**

- Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
- Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES**  
**D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet

# **ANNEXES**

**ANNEXE 1 : Définitions**

**ANNEXE 2 : Stationnement**

**ANNEXE 3 : Atlas des zones inondables**

## **ANNEXE 1 :**

### **DEFINITIONS**

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent de lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du P.L.U. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

### AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'un permis d'aménager si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

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

C'est le rapport entre la surface de plancher qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

*Exemple* : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m<sup>2</sup> x 0,30 = 300 m<sup>2</sup> de plancher.

Le COS résiduel est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

*Exemple* : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m<sup>2</sup>, d'où un COS résiduel de 0,1.

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

### EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

### ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, ....).

Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

### EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'un permis d'aménager si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

### HAUTEUR TOTALE :

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

Cas particuliers : Pour les constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère, seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

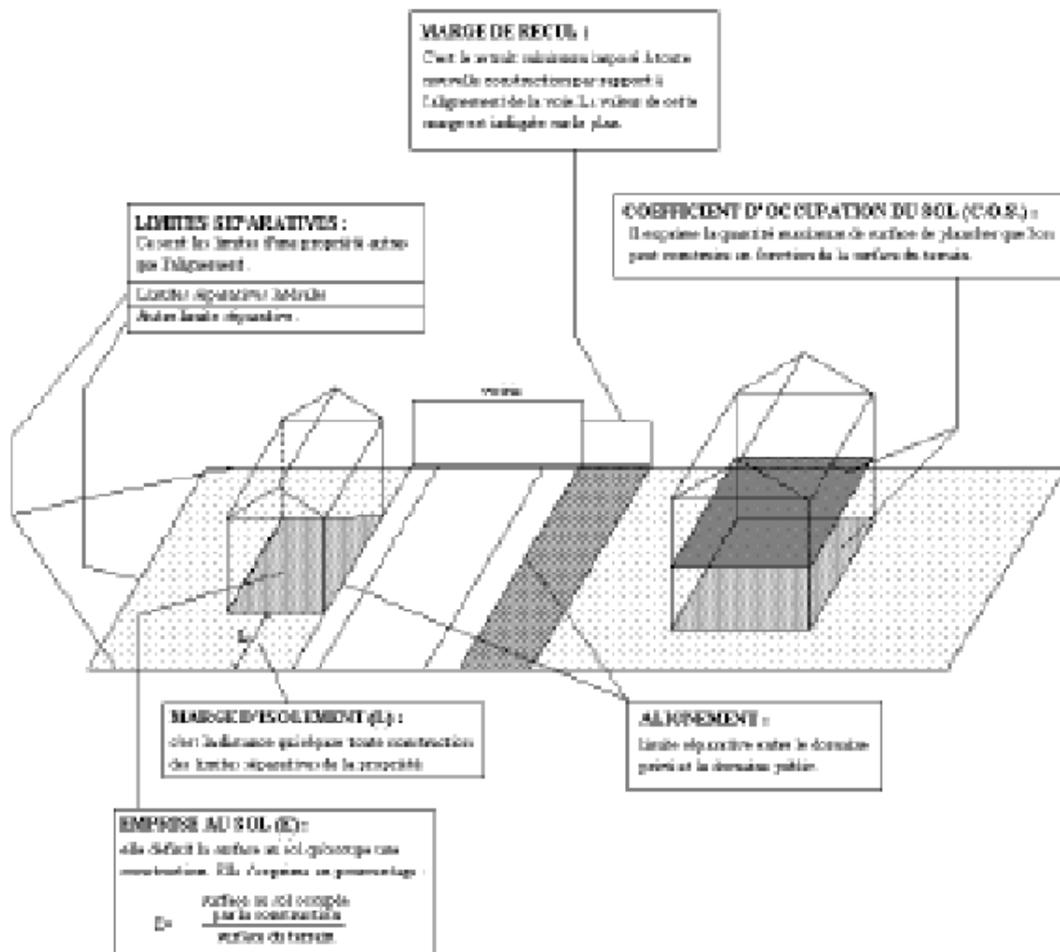
Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc....).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc....).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, et sous réserve que le règlement ne l'interdise pas de manière expresse.



### INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc. entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,

- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

### LIMITES SEPARATIVES :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc....), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).



Fig 1

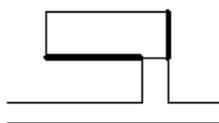


Fig 2

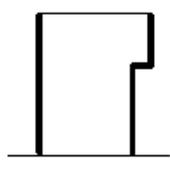


Fig 3



Fig 4

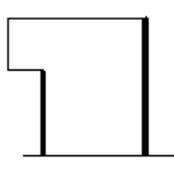


Fig 5

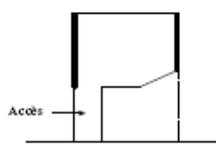


Fig 6

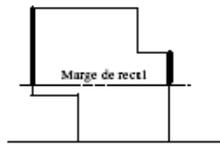


Fig 7

### LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (réforme du 01.03.2012).

### MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : Uzi, secteur dans lequel toutes les activités économiques sont autorisées).

### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

### SURFACE PLANCHER (SP) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

### UNITE FONCIERE (ou TERRAIN) :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

### VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc....).

### VOIE PUBLIQUE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

### ZONAGE :

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

*Remarque* : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

### ZONE :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

### ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### ZONES A URBANISER :

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### ZONES D'ACTIVITES :

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle Uz.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

Ce zonage se justifie parce que les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées peuvent générer des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des déviations) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

### ZONES URBAINES :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : Ua, Ue, ...).

## **ANNEXE 2 :**

## **STATIONNEMENT**

A l'exception des opérations de rénovations et de changements d'utilisations ou d'usages de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transports et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, globale pour les immeubles collectifs ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage ;
- Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle ou espaces de réunions, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages ;
- Pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe ;
- Pour les établissements hospitaliers, les foyers-logements et maisons d'accueil pour personnes âgées, un place de stationnement pour deux lits.
- Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (notamment alinéas 3, 4 et 6) du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.



## **ANNEXE 3 :**

# **ATLAS DES ZONES INONDABLES**