

# SOMMAIRE

**SOMMAIRE.....1**

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....5**

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....15**

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....35**

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....45**

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....57**

**EMPLACEMENTS RESERVES .....67**

**TITRE VI : ANNEXES .....69**



Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatre sections et seize articles conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme :

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

**Article 1 :** Les occupations et utilisations du sol interdites

**Article 2 :** Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

**Article 3 :** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**Article 4 :** Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

**Article 5 :** La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

**Article 6 :** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 7 :** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Article 8 :** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 9 :** L'emprise au sol des constructions

**Article 10 :** La hauteur maximale des constructions

**Article 11 :** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11

**Article 12 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8

**Article 13 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

**Article 14 :** Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot

**SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENEGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**

**Article 15 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

**Article 16 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**



---

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Trébry.

---

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

**Le territoire** couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.**

**Les documents graphiques du règlement comportent en outre :**

- 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.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- Les sites archéologiques ;
- Les zones humides et les cours d'eau recensés sur la commune.

**I- Les zones urbaines** 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 ; auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées et repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Sur la commune de Trébry, plusieurs secteurs sont définis :

- **Un secteur UA**, à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au centre ancien.
- **Un secteur UC**, d'organisation en ordre continu, ou discontinu, correspondant aux extensions récentes du centre-bourg.
- **Un secteur UE**, développant les équipements publics ou d'intérêt collectif et /ou de loisirs.

**II- Les zones à urbaniser** correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation ; auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées et repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

La zone **AU** est divisée en zones **1AU et 2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation.

- **La zone 1AU** urbanisable à court ou moyen terme est déjà équipée et opérationnelle immédiatement. Elle est à vocation d'habitat, commerces, services et équipements publics.
- **La zone 2AU** urbanisable à long terme. Les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies et de fait, son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à une modification du PLU.

**III- Les zones agricoles** 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 ; S'y appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan et repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

**La zone A** est constituée par les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ah** intégrant les constructions n'ayant pas ou plus de vocation agricole implantées en mitage des espaces agricoles,
- **Le secteur Aa** correspondant à des parties du territoire communal équipées ou non dans lesquelles la construction de tout bâtiment est interdite,
- **Le secteur Ae** correspondant à l'extension de la station d'épuration de la commune,
- **Le secteur Ap** correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable qu'il convient de protéger.

**IV- Les zones naturelles et forestières** 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 ; s'y appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées et repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle.

Sur la commune de Trébry, elle comprend :

- un secteur Nh, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection, les extensions, les changements de destination, des constructions existantes.

### **SITES ARCHEOLOGIQUES**

(- Articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du Patrimoine ;

- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme ;

- Article L.122-1 du Code de l'Environnement ;

- Article L.322-2, 3° du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.)

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. 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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".
- Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

### **ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)**

(Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent aux documents graphiques du règlement.

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de

boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

### **LES ESPACES BOISES NON CLASSES, LES TALUS ET LES HAIES**

*(Article L. 341-1 et suivants du code forestier)*

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation en application des articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément boisé, une haie ou un talus sur la commune de Trébry doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R\*442-4-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cas d'abattage, un linéaire équivalent et présentant les mêmes caractéristiques devra être mis en place.

### **ELEMENTS DU PAYSAGE, PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE**

*(Article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme)*

**Les boisements identifiés ainsi que les bâtiments remarquables** au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont représentées sur les documents graphiques du règlement et sont protégés dans le présent règlement.

### **LES ZONES HUMIDES**

Les zones humides et les cours d'eau sont identifiées et protégées sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L123-1-5-7° du CU qui permet d' « *Identifier et [de] localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;* »

Elles renvoient également aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Loire Bretagne.

Pour rappel : Les mesures compensatoires imposées par le SDAGE Loire-Bretagne (Disposition 8B-2)

« *Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.* »

Pour rappel : Article n°4 du SAGE Baie de Saint-Brieuc

Article n°4 : La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD.

## **LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT**

*(Article R. 123-9 du code de l'urbanisme)*

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés aux documents graphiques du règlement et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques du règlement indiquent sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées aux documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite,
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'Urbanisme,
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

---

## **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.

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. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

---

## **OUVRAGES SPECIFIQUES**

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

---

## **PERMIS DE DEMOLIR**

---

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée sur l'ensemble de la commune.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

---

## CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

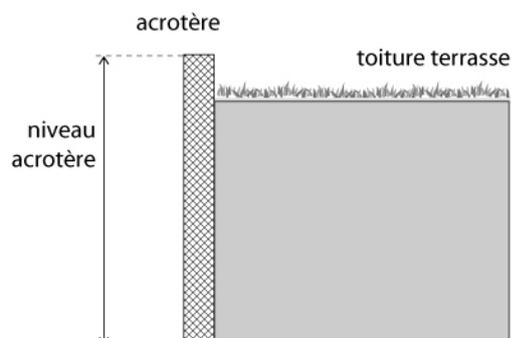
### Article R123-10-1 du Code l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

## DEFINITIONS

### Acrotère :

Partie maçonnée du mur de façade se situant au-dessus du plan horizontal d'une toiture-terrasse et dont la fonction est de servir de support et de protection au dispositif d'étanchéité. .



### Annexe :

Construction détachée de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable. Accessoire s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale. Exemples : cellier, local poubelle, remise, appentis, abris de jardin, piscine, garage.

### Coefficient d'Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol, éventuellement fixé aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

### Egout du toit :

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

### Extension :

Agrandissement de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante d'un bâtiment pouvant se faire par surélévation ou par agrandissement de la surface au sol.

**Façage :**

Sommet de la construction.

**Hauteur de construction :**

Différence d'altitude entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir la hauteur :

- les balustrades et gardes corps,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminées,
- les locaux techniques des machineries d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

**Limites séparatives :**

Limites qui ne sont pas riveraines d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou d'une emprise publique. Les limites de fonds de parcelles sont considérées comme des limites séparatives.

**Logements sociaux :**

Logements définis par l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que ceux définis à l'article L 351-2 1°) du même Code.

**Surface de plancher :**

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

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

**Terrain naturel :**

Terrain tel qu'il existe avant tous les travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

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



## **CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

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

---

#### **ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances,
- Les bâtiments destinés liés à l'industrie ou l'exploitation agricole,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et mobil - home sauf s'il est lié à un permis de construire en cours et durant la période des travaux des constructions autorisées et n'excédant pas dix-huit mois à compter de l'autorisation de construire.
- Les éoliennes.
- La destruction des zones humides définies au L.211-1 du code de l'environnement et répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, sauf pour :
  - Tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ayant démontré l'absence d'alternative avérée ;
  - La mise en sécurité ou l'aménagement de bâtiments d'exploitation dans la continuité de bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.

#### **ARTICLE UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sans objet.

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **ARTICLE UA3 : Conditions de desserte par les voiries**

##### 3.1 - ACCES :

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

### 3.2 - DESSERTE EN VOIRIE :

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 voisins.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cela sera soumis à autorisation par les services compétents.

## **ARTICLE UA4 : Conditions de desserte par les réseaux**

### 4.1 - ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### 4.2 - 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.

### 4.3 - EAUX USEES

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement collectif ou individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par un organisme habilité par la commune.

#### 4.4 - AUTRES RESEAUX

Pour le raccordement des opérations d'aménagement aux lignes ou aux conduites de distribution, il sera privilégié les liaisons souterraines lorsque les conditions techniques permettront l'enfouissement.

#### **ARTICLE UA5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 5 mètres maximum.

#### **Dispositions spécifiques :**

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative (sauf bâtiment annexe de moins de 20m<sup>2</sup>), de qualité et en bon état, implantée différemment, les constructions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Pour l'implantation des constructions sur des terrains en cœur d'îlot ou dites en drapeau, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, aucun recul ne sera imposé.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes.
- En cas de terrain situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publique, la règle s'appliquera uniquement sur un des côtés.
- Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

#### **ARTICLE UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des limites séparatives Il n'est pas fixé de règle particulière concernant les autres limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

**ARTICLE UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**ARTICLE UA9 : Coefficient d'emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de :

	Hauteur maximale à l'acrotère en cas de toiture terrasse	Hauteur maximale au faîtage en cas de toiture à pente
UA	9 mètres	12 mètres

**ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs bords –**

**11.1- Généralités :**

**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. »

**Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions :**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition et en cohérence ou en harmonie avec celui de la construction principale.

### **11.3 - Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

#### **• Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique**

Les clôtures sur les voies publiques et emprises publiques devront être constituées :

d'un mur maçonné enduit ou de pierre qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale d'1,50 mètre.

Les clôtures déjà existantes à la date d'approbation du PLU pourront être réhabilitées et prolongées sans pour autant respecter les règles ci-dessus par des dispositifs et des hauteurs différentes. Une bonne insertion dans l'environnement sera demandée.

#### **• Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale maximale de 2.00 m.

Un soubassement en béton ou parpaing sera autorisé uniquement sur une hauteur de 30 cm maximum.

Les panneaux préfabriqués béton et matériaux de fortune seront interdits.

L'emploi de végétaux de grands développement dans la constitution de haies est interdit (conifères, lauriers palmes...).

Les clôtures déjà existantes à la date d'approbation du PLU pourront être réhabilitées et prolongées sans pour autant respecter les règles ci-dessus par des dispositifs et des hauteurs différentes. Une bonne insertion dans l'environnement sera demandée.

## **ARTICLE UA12 : Stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de

stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### **ARTICLE UA13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions et non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés au maximum en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus.

Les boisements remarquables identifiés, au titre du L.123-1-5 7° alinéa, seront conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

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

#### **ARTICLE UA14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UA15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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

---

#### ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances,
- Les bâtiments destinés liés à l'industrie ou l'exploitation agricole,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et mobil - home sauf s'il est lié à un permis de construire en cours et durant la période des travaux des constructions autorisées et n'excédant pas dix-huit mois à compter de l'autorisation de construire.
- Les éoliennes.
- La destruction des zones humides définies au L.211-1 du code de l'environnement et répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, est interdite quelle que soit la surface concernée sauf pour :
  - Tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ayant démontré l'absence d'alternative avérée ;
  - La mise en sécurité ou l'aménagement de bâtiments d'exploitation dans la continuité de bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.

#### ARTICLE UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non règlementé.

### SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

#### ARTICLE UC3 : Accès et voirie

##### 3.1 - ACCES :

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

### 3.2 - DESSERTE EN VOIRIE :

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 voisins.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cela sera soumis à autorisation par les services compétents.

## **ARTICLE UC4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### 4.2 - 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.

### 4.3 - EAUX USEES

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement collectif ou individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par un organisme habilité par la commune.

#### 4.4 - AUTRES RESEAUX

Pour le raccordement des opérations d'aménagement aux lignes ou aux conduites de distribution, il sera privilégié les liaisons souterraines lorsque les conditions techniques permettront l'enfouissement.

#### **ARTICLE UC5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **ARTICLE UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 10 mètres maximum.

#### **Dispositions spécifiques :**

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative (sauf bâtiment annexe de moins de 20m<sup>2</sup>), de qualité et en bon état, implantée différemment, les constructions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des constructions sur des terrains en cœur d'îlot ou dites en drapeau, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, aucun recul ne sera imposé.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes.

- En cas de terrain situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publique, la règle s'appliquera uniquement sur un des côtés.

- Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

#### **ARTICLE UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

**ARTICLE UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**ARTICLE UC9 : Coefficient d'emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**ARTICLE UC10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de :

	Hauteur maximale à l'acrotère en cas de toiture terrasse	Hauteur maximale au faitage en cas de toiture à pente
UC	7 mètres	10 mètres

**ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs bords –**

**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. »

**Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

## 11.2 Aspect extérieur des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition et en cohérence ou en harmonie avec celui de la construction principale.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

### • Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique

Les clôtures sur les voies publiques et emprises publiques devront être constituées :

- soit d'un mur maçonné de pierre ou enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, aura une hauteur maximale totale d'1,50 mètre.
- soit d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc.), avec poteaux métalliques aura une hauteur maximale totale d'1,50 mètres. Un soubassement en béton ou parpaing sera autorisé uniquement sur une hauteur de 30 cm maximum.

### • Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale maximale de 2.00 m.

Un soubassement en béton ou parpaing sera autorisé uniquement sur une hauteur de 30 cm maximum.

Les panneaux préfabriqués béton et matériaux de fortune seront interdits.

L'emploi de végétaux de grands développement dans la constitution de hais est interdit (conifères, lauriers palmes...).

Les clôtures déjà existantes à la date d'approbation du PLU pourront être réhabilitées et prolongées sans pour autant respecter les règles ci-dessus par des dispositifs et des hauteurs différentes. Une bonne insertion dans l'environnement sera demandée.

## ARTICLE UC12 : Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**ARTICLE UC13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions et non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés au maximum en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus.

Les boisements remarquables identifiés, au titre du L.123-1-5 7° alinéa, seront conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

**SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES****ARTICLE UC15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE UC16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

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

#### **ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions autres que les cas visés à l'article U2
- La destruction des zones humides définies au L.211-1 du code de l'environnement et répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, est interdite quelle que soit la surface concernée sauf pour :
  - Tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ayant démontré l'absence d'alternative avérée ;
  - La mise en sécurité ou l'aménagement de bâtiments d'exploitation dans la continuité de bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.

#### **ARTICLE UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions, installations ou équipements à vocation sportive, éducative culturelle et ou de loisirs d'intérêt collectif. La mise en place d'une aire de stationnement pour les campings car et autres dispositifs nécessaires à cette activité ainsi que le développement d'une zone de camping sont autorisés.

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UE3 : Accès et voirie**

##### 3.1 - ACCES :

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

##### 3.2 - DESSERTE EN VOIRIE :

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 voisins.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cela sera soumis à autorisation par les services compétents.

**ARTICLE UE4 : Desserte par les réseaux****4.1 - ADDUCTION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

**4.2 - 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.

**4.3 - EAUX USEES**

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement collectif ou individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par un organisme habilité par la commune.

**4.4 - AUTRES RESEAUX**

Pour le raccordement des opérations d'aménagement aux lignes ou aux conduites de distribution, il sera privilégié les liaisons souterraines lorsque les conditions techniques permettront l'enfouissement.

**ARTICLE UE5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies, emprises publiques ou cours communes, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies ou débords n'excédant pas 1,5 mètre ;
- en retrait des voies et emprises publiques en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

## **6.2 Règles alternatives :**

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative (sauf bâtiment annexe de moins de 20m<sup>2</sup>), de qualité et en bon état, implantée différemment, les constructions s'implanteront en prolongement de la construction existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des constructions sur des terrains en cœur d'îlot ou dites en drapeau, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, aucun recul ne sera imposé.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes.

- En cas de terrain situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publique, la règle s'appliquera uniquement sur un des côtés.

- Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

### **ARTICLE UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

### **ARTICLE UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **ARTICLE UE9 : Coefficient d'emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**ARTICLE UE10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de :

	Hauteur maximale à l'acrotère en cas de toiture terrasse	Hauteur maximale au faîtage en cas de toiture à pente
UE	Sans objet	Sans objet

**ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs bords****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. »

**ARTICLE UE12 : Stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**ARTICLE UE13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions et non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés au maximum en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus.

Les boisements remarquables identifiés, au titre du L.123-1-5 7° alinéa, seront conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

**SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**

**ARTICLE UE15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE UE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

#### ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs 1AU sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdits:

- Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 421-19k et R 421.23f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagement publics urbains.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les campings et aires de stationnement de caravanes et mobil homes,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les bâtiments destinés liés à l'industrie, à l'artisanat et à l'exploitation agricole,
- Le stationnement de caravanes et mobil - home sauf s'il est lié à un permis de construire en cours et durant la période des travaux des constructions autorisées et n'excédant pas dix-huit mois à compter de l'autorisation de construire.
- La destruction des zones humides définies au L.211-1 du code de l'environnement et répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, est interdite quelle que soit la surface concernée sauf pour :
  - Tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ayant démontré l'absence d'alternative avérée ;
  - La mise en sécurité ou l'aménagement de bâtiments d'exploitation dans la continuité de bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.

## **ARTICLE 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les opérations composées de plus de 2 logements à condition que la superficie moyenne des lots ne dépasse pas 700 m<sup>2</sup>.

Les constructions destinées à l'habitation, à condition de respecter la programmation définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sur tous les secteurs, l'activité agricole est autorisée sur les zones 1AU jusqu'au développement d'un projet global.

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétique du milieu environnant et d'une bonne intégration du site :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 1AU3 : Accès et voirie**

#### 3.1 - ACCES :

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

#### 3.2 - DESSERTE EN VOIRIE :

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 voisins.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cela sera soumis à autorisation par les services compétents.

### **ARTICLE 1AU4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 - ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

#### 4.2 - 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.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- **la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,**
- **l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement**
- **la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.**

#### 4.3 - EAUX USEES

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement collectif ou individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par un organisme habilité par la commune.

#### 4.4 - AUTRES RESEAUX

Pour le raccordement des opérations d'aménagement aux lignes ou aux conduites de distribution, il sera privilégié les liaisons souterraines lorsque les conditions techniques permettront l'enfouissement.

### **ARTICLE 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 5 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

**ARTICLE 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la ou les limite(s) séparative(s),
- soit avec un retrait minimum de 1,90 mètre.

**ARTICLE 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet

**ARTICLE 1AU10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage encas de toiture à pentes et 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

**ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords –****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. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition et en cohérence ou en harmonie avec celui de la construction principale.

## **11.2. Clôtures :**

### **Clôtures sur voie publique :**

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1.50 mètres.

Sont strictement interdites :

- Plaque béton quelle que soit la hauteur
- Claustra bois quelle que soit la hauteur

### **Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 2 mètres.

Les panneaux préfabriqués béton et matériaux de fortune seront interdits.

L'emploi de végétaux de grands développement dans la constitution de hais est interdit (conifères, lauriers palmes...).

## **ARTICLE 1AU12 : Stationnement**

**En zone 1AU**, il sera exigé deux places de stationnement, garage non compris par logement sur la parcelle privative pour les logements individuels. Cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs auxquels il n'est fixé de règle particulière.

Il sera exigé une place de stationnement pour 2 lots dans les espaces communs des opérations d'ensemble qui devront impérativement être traités en matériau perméable.

## **ARTICLE 1AU13 : Espaces libres et plantations**

### **En zone 1AU1 exclusivement :**

Des espaces libres (cf. chapitre définitions) devront être intégrés au projet d'ensemble ils devront représenter une surface d'environ 200 m<sup>2</sup> et seront aménagés par une aire de jeux pour enfants.

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

---

**ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN  
TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX  
ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE AU15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

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

#### **ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- La destruction des zones humides définies au L.211-1 du code de l'environnement et répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, est interdite quelle que soit la surface concernée sauf pour :

- Tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ayant démontré l'absence d'alternative avérée ;
- La mise en sécurité ou l'aménagement de bâtiments d'exploitation dans la continuité de bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.

#### **ARTICLE 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sur tous les secteurs, l'activité agricole est autorisée sur les zones 2AU jusqu'au développement d'un projet global issu d'une procédure de modification du PLU.**

Sont admis sous conditions particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétique du milieu environnant :

- Les constructions et installations techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 2AU3 à 2AU5 :**

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure dont les modalités seront définies.

#### **ARTICLE 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 5 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

#### **ARTICLE 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la ou les limite(s) séparative(s),
- soit avec un retrait minimum de 1,90 mètre.

#### **ARTICLE 2AU8 A 2AU13 :**

Il n'est pas fixé de règles particulières, étant donné que l'urbanisation de ce secteur est différée. Les modalités seront donc définies ultérieurement.

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

#### **ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles particulières, étant donné que l'urbanisation de ce secteur est différée. Les modalités seront donc définies ultérieurement.

### **SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE 2AU15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE VI : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

---

#### ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs sauf dispositions prévues aux articles R.111-35 et R.111-36 du code de l'urbanisme.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes sauf dispositions prévues à l'article UA2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, mes drainages...à l'exception des dispositions précisées à la règle n°4 du SAGE (cf. dispositions générales)

##### En secteur Aa :

Tout type de constructions relevant d'une exploitation agricole.

##### En secteur Ap :

Les installations et constructions interdites par l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection réglementaire des captages d'eau potable de la Perchais et de Bréha les Trois Croix.

#### ARTICLE A2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

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

- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent aux logements de fonction des exploitants agricoles (surveillance permanente et rapprochée) et qu'elles prennent place à proximité du siège d'exploitation ou d'un ensemble bâti habité, constructible ou non, situé dans le voisinage proche de l'exploitation.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes, à condition qu'elles correspondent aux logements de fonction des exploitants agricoles et qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire.

- Les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...), à condition que ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole et qu'elles soient parfaitement intégrées au site.
- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique. Ce changement de destination ne peut intervenir qu'après une période de deux ans après la cessation de l'activité agricole, excepté lorsqu'il s'agit d'autoriser des installations nécessaires à l'activité agricole ou à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...).
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes pour une durée inférieure à 18 mois à condition qu'ils prennent place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

#### **En secteur Ap :**

Les installations et constructions autorisées en zone A sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable.

#### **En secteur Ae :**

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur insertion dans l'environnement.

#### **En secteur Ah :**

- La réalisation d'abris simples de structure légère et de dimension modeste pour animaux à condition qu'ils soient intégrés à leur environnement et que la surface au sol créée n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination de bâtiments de caractère, représentatifs du patrimoine rural local tels que longères, granges... existants sous réserves cumulatives :
  - de préserver le caractère architectural originel ;
  - que l'essentiel des murs porteurs existe ;
  - que l'assainissement soit réalisable.
- L'aménagement, la restauration et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement. L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sera autorisée à condition de se limiter à 40 % de la surface de plancher existante.

- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitations existantes ou la réhabilitation sous réserve que :
  - pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 120 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher de l'extension n'excèdera pas 40 % de la surface de plancher existante.
  - l'extension soit en harmonie architecturale avec la construction d'origine,
  - l'extension soit en continuité du bâtiment existant,
  - l'extension ne conduise pas à la création de logement supplémentaire.

Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.

- Les constructions annexes nouvelles, à compter de la date d'approbation du PLU, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> sauf piscine (dont la surface n'est pas dépendante de la surface indiquée).
- L'aménagement et le changement de destination des autres bâtiments existants sous réserve que cette destination corresponde à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE A3 : Accès et voirie**

#### 3.1 - ACCES :

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

#### 3.2 - DESSERTE EN VOIRIE :

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 voisins.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cela sera soumis à autorisation par les services compétents.

## **ARTICLE A4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### 4.2 - 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.

### 4.3 - EAUX USEES

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement collectif ou individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par un organisme habilité par la commune.

### 4.4 - AUTRES RESEAUX

Pour le raccordement des opérations d'aménagement aux lignes ou aux conduites de distribution, il sera privilégié les liaisons souterraines lorsque les conditions techniques permettront l'enfouissement.

## **ARTICLE A5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

## **ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- 35 m pour les constructions à usage d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD n°6;
- 15 m pour les RD n° 25,44 et 116.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

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

#### **ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- 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 électriques, abris voyageurs...),
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

#### **ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale du logement de fonction sera de 250 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ah et Ae :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage des bâtiments agricoles,
- 7 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation admises dans l'article 2 hors antenne, cheminée,...

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour toute autre construction de type silo, cheminée, éolienne, ateliers de fabrication d'aliment à la ferme...

### **En secteur Ah et Ae:**

La hauteur des constructions 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 exclues) ne peut excéder :

- 7 mètres au faitage au maximum
- Annexes : 4 m au faîtage.

Aucune limite de hauteur n'est fixée pour les installations d'intérêt général ou collectif lié à l'assainissement, l'eau potable, les réseaux électriques.

## **ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1- Généralités :**

#### ***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. »*

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les architectures « régionales » autres que celles s'inspirant de l'architecture traditionnelle bretonne sont interdites.

### **Façades :**

#### *Pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages tels que réservoirs, silos...*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles. Les couleurs vives et claires sont interdites. On privilégiera les couleurs mats.

Les bardages bois seront préférés à tout autre mode de parement.

### **Couvertures :**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

### **Clôtures :**

#### *Pour toutes les constructions*

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Le bâchage des talus et des murs talus est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Le bâchage des talus et des murs talus est interdit.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe 3 est strictement interdit.

### **En secteur Ah :**

Les clôtures seront constituées soit :

- **d'un mur maçonné en pierre n'excédant pas 2,50 m.** Ce mur sera réalisé en pierre conformément à l'existant soit utilisation de pierre couramment utilisées sur le site à savoir pierre de schiste moellon tout venant, pierre de schiste. Le couronnement du mur sera réalisé avec des pierres identiques à celles utilisées pour la construction du mur. Les joints seront réalisés en mortier de chaux affleurant la pierre pour l'ensemble de la construction du mur.

- **d'un mur en pierres sèches** qui sera constitué de pierres de tout venant hourdés au mortier de chaux sans joints apparents.
- d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères (voir annexe 2)
- d'un grillage **n'excédant pas 1,20m** lequel devra obligatoirement être végétalisé ou doublé d'une haie réalisée sur le même principe que la haie d'arbuste en mélange d'essences bocagères (voir annexe 2).
- **d'un talus ou d'un mur talus.**

En tout état de cause l'utilisation du PVC et du béton est strictement interdite.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **ARTICLE A12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux stabilisés ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

#### **ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie à l'article 9 du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus.

Les boisements remarquables identifiés, au titre du L.123-1-5 7° alinéa, seront conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés selon des principes de fonctionnalité.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE A15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE VII : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

#### ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, mes drainages...à l'exception des dispositions précisées à la règle n°4 du SAGE (cf. dispositions générales)
- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs sauf dispositions prévues aux articles R.111-35 et R.111-36 du code de l'urbanisme,
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes sauf dispositions prévues à l'article N2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.,

#### ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

##### Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.

##### En secteur Nh :

La réalisation d'abris simples de structure légère et de dimension modeste pour animaux à condition qu'ils soient intégrés à leur environnement et que la surface au sol créée n'excède pas 50m<sup>2</sup>.

- Le changement de destination de bâtiments de caractère, représentatifs du patrimoine rural local tels que longères, granges... existants sous réserves cumulatives :
  - de préserver le caractère architectural originel ;
  - que l'essentiel des murs porteurs existe ;
  - que l'assainissement soit réalisable.
  
- L'aménagement, la restauration et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement. L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sera autorisée à hauteur de 40 % de la surface de plancher existante.
  
- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitations existantes ou la réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sous réserve que :
  - pour les constructions d'une surface de plancher de moins de 120 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher totale de la construction après extension n'excèdera pas 120m<sup>2</sup> ou n'excèdera pas 40 % de la surface de plancher existante.
  - pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 120 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher totale de la construction après extension n'excèdera pas 40 % de la surface de plancher existante.
  - l'extension soit en harmonie architecturale avec la construction d'origine,
  - l'extension soit en continuité du bâtiment existant,
  - l'extension ne conduise pas à la création de logement supplémentaire.

Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.

- Les constructions annexes nouvelles, à compter de la date d'approbation du PLU, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> sauf piscine (dont la surface n'est pas dépendante de la surface indiquée).
  
- L'aménagement et le changement de destination des autres bâtiments existants sous réserve que cette destination corresponde à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE N3 : Accès et voirie**

#### 3.1 - ACCES :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui

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

### 3.2 - DESSERTE EN VOIRIE :

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 voisins.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cela sera soumis à autorisation par les services compétents.

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

### 4.1 - ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### 4.2 - 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.

### 4.3 - EAUX USEES

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement collectif ou individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par un organisme habilité par la commune.

#### 4.4 - AUTRES RESEAUX

Pour le raccordement des opérations d'aménagement aux lignes ou aux conduites de distribution, il sera privilégié les liaisons souterraines lorsque les conditions techniques permettront l'enfouissement.

#### **ARTICLE N5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

#### **ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- 35 m pour les constructions à usage d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD n°6;
- 15 m pour les RD n° 25,44 et 116.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

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

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

#### **ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**En secteur Nh :**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la

limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

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...), l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

#### **ARTICLE N.10 : Hauteur maximale des constructions**

**En secteur Nh :**

La hauteur des constructions 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 exclues) ne peut excéder :

- 8 mètres au faitage au maximum
- Annexes : 4 m au faîtage.

Aucune limite de hauteur n'est fixée pour les installations d'intérêt général ou collectif lié à l'assainissement, l'eau potable, les réseaux électriques.

#### **ARTICLE N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

##### **11.1 - Généralités :**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel (cote moyenne par tranche de 20 mètres).
- 5- Les constructions annexes et dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition en cohérence avec celui de la construction principale.

#### 11.2- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Le bâchage des talus et des murs talus est interdit.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe 3 est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées soit :

- **d'un mur maçonné en pierre n'excédant pas 2,50 m.** Ce mur sera réalisé en pierre conformément à l'existant soit utilisation de pierre couramment utilisées sur le site à savoir pierre de schiste moellon tout venant, pierre de schiste. Le couronnement du mur sera réalisé avec des pierres identiques à celles utilisées pour la construction du mur. Les joints seront réalisés en mortier de chaux affleurant la pierre pour l'ensemble de la construction du mur.

- **d'un mur en pierres sèches** qui sera constitué de pierres de tout venant hourdés au mortier de chaux sans joints apparents.
- d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères (voir annexe 2)
- d'un grillage **n'excédant pas 1,20m** lequel devra obligatoirement être végétalisé ou doublé d'une haie réalisée sur le même principe que la haie d'arbuste en mélange d'essences bocagères (voir annexe 2).
- **d'un talus ou d'un mur talus.**

En tout état de cause l'utilisation du PVC et du béton est strictement interdite.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **ARTICLE N12 : stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### **ARTICLE N13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie à l'article 9 du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus.

En cas d'abattage d'espace boisé, de haies ou de talus, une demande préalable devra être déposée en Mairie. Une mesure compensatoire, d'un rôle et d'un linéaire équivalent à la destruction de l'élément paysager, devra être obligatoirement mise en place.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE N15 :** Performances énergétiques et environnementales  
Non réglementé.

**ARTICLE N16 :** Infrastructures et réseaux de communications électroniques  
Non réglementé.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sont les suivants :

Emplacement réservé n°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
<b>ER 1</b>	Création d'une voie de desserte	286 m <sup>2</sup>	Commune



**TITRE VI :**  
**ANNEXES**



**ANNEXE I : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES**

**Réservées aux personnes à mobilité réduite**

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

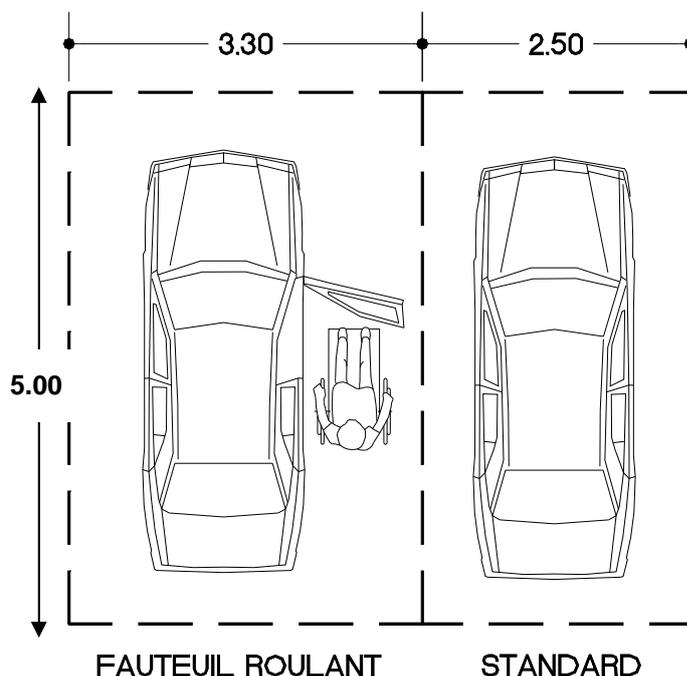
AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

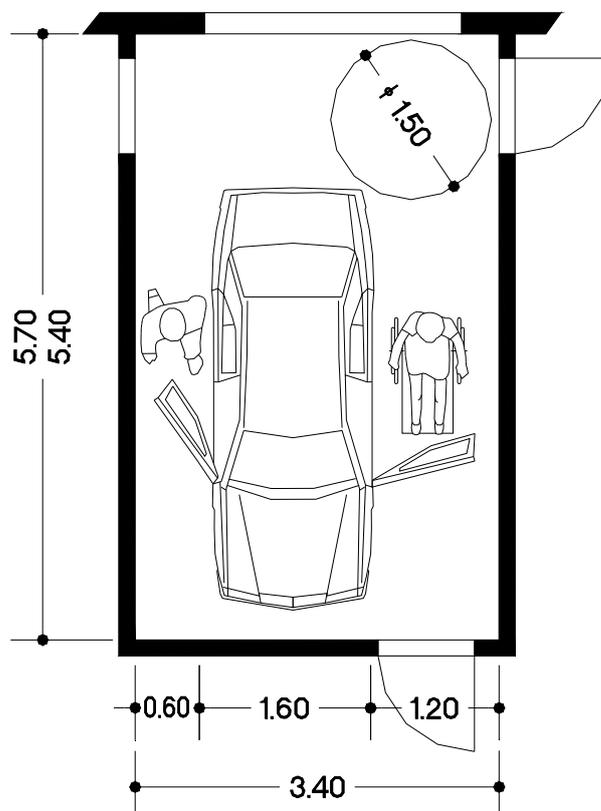
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins



0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.40m.

## ANNEXE II : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

## ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES

Arbustes pour les haies mixtes libres.

## Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:bleue	Ete
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Ete
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Ete
Salix repens argentea	Saules nains	Feuillage grisâtre	
Salix purpurea 'Nana'	Saules nains	Automne: Culvre	
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Ete
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Ete
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Ete

## De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Ete
Forsythia sp.	Forsythias	Jaune	Printemps
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Ete
Koivitzia amabilis	Koivitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatière	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Bianche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Bianche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Bianche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélias	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélias	Rose	Mai à juillet

**ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite***Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement*

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
<i>Amelanchier canadensis</i>	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
<i>Buddleia davidii</i>	Buddiélas	Rose/mauve	Juillet à septembre
<i>Buddleia alternifolia</i>	Buddiélas	Lilas clair	Mai/Juin
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun		
<i>Colutea arborescens</i>	Arbre de Judée	Jaune	Eté
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Bianche	Mai-juin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun	Fruits comestibles	
<i>Cotinus coggygria</i>	Arbre à perruques	Rose	Juillet
<i>Euonymus alatus</i>	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Crème	Juin-juillet
<i>Philadelphus sp.</i>	Seringats	Bianche/parfumée	Mai-juin
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Bianche/parfumée	Mai
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas commun	Violette	Avril-mai
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Bianche	Mai-juin
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Bianche	Mai

**ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES***Pour les haies mixtes libres.**Petite taille (max. 1m)*

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
<i>Ceanothus thyrsiflorus var. repens</i>	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
<i>Cotoneaster dammeri</i>	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
<i>Cotoneaster microphyllus</i>	Cotonéasters rampants		
<i>Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'</i>	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
<i>Geista hispanica</i>	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
<i>Genista lydia</i>	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
<i>Hebe armstrongii</i>	Véronique	Bianche	Juin-août
<i>Hebe brachysiphon</i>	Véronique	Bianche	Juin-juillet
<i>Hypericum 'Hidcote'</i>	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
<i>Lavandula sp.</i>	Lavande	Bleue	Eté
<i>Rhododendron sp.</i>	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

## LES ARBRES: Hauteur 5-10 mètres maxi.

Nom en latin	Nom usuel en français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Alnus cordata</i>	Auline
<i>Betula nigra</i>	Bouleau noir
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Betula 'Youngii'</i>	Bouleau 'Youngii'
<i>Magnolia x souangeana</i>	Magnolia
<i>Malus 'Golden Hornet'</i>	Pommiers fleurs
<i>Malus 'Red Profusion'</i>	Pommier
<i>Prunus acrotade</i>	Cerisier
<i>Prunus sargentii</i>	Cerisier
<i>Prunus serrula</i>	Cerisier
<i>Prunus subhirtella</i>	Cerisier
<i>Pyrus calleryana</i>	Poirier
<i>Sorbus aria</i>	Ailier blanc
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux

## ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
<i>Abelia sp.</i>	Abélia	Rose	Août-octobre
<i>Aucuba japonica</i>	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
<i>Berberis darwinii</i>	Berberis persistant	Jaune	Avril-mai
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis commun		
<i>Ceanothus impressus</i>	Céanothe	Bleue	Avril-mai
<i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i>	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
<i>Cholysia ternata</i>	Oranger du Mexique	Bianche	Avril-mai
<i>Cotoneaster franchetii</i>	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
<i>Escallonia sp.</i>	Escallonia	Rose/rouge	Eté
<i>Euonymus japonicus</i>	Fusain du Japon		
<i>Ligustrum sp.</i>	Troène	Bianche	Juillet-septembre
<i>Photinia x fraseri 'Red Robin'</i>	Photinia	Bianche	Mai-juin
<i>Viburnum burkwoodii</i>	Viorne persistante	Bianche	Janvier-mai
<i>Viburnum pragense</i>	Viorne persistante	Bianche	Mai

## Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
<i>Arbutus unedo</i>	Arbousier	Bianche. Fruits rouges	Novembre-décembre
<i>Ceanothus thyrsiflorus</i>	Céanothe	Bleue	Jui-juillet et automne
<i>Elaeagnus hybr. ebbingei</i>	Elaeagnus	Bianches - parfumées	Automne
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
<i>Spartium junceum</i>	Genêt d'Espagne	Jaune	Juin-septembre
<i>Viburnum tinus</i>	Laurier tin	Bianche	Automne/printemps

**ANNEXE III : LISTE DES BATIMENTS REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L.123-1-5 7°)****Croix :**

- 1- La Ville Ain
- 2- Le Tertre d'En Bas
- 3- La Barre
- 4- Le Rocher
- 5- La Motte Féron
- 6- Le Beau Marqué
- 7- Saint-Maudez
- 8- La Croix de Brohu
- 9- Quiauton
- 10- Les Bouillons
- 11- Mérienne
- 12- La Touche es Breton
- 13- La Ville Priac
- 14- Château de la Touche
- 15- La Motte Juguet
- 16- La Croix des douvettes
- 17- Sulien
- 18- Boucouët
- 19- La Croix (au bourg)
- 20- La Reboursière
- 21- Saint-Mieux
- 22- Entre Pémignée et Saint-Mieux

**Puits :**

- 23- Boucouet
- 24- La Chênaie
- 25- Bel Air
- 26- La Ville Ain
- 27- La Ville Hamelin
- 28- Le Plessix Martin
- 29- Saint-Maudez
- 30- La Vieux Ville
- 31- Le Rocher

**Fontaines :**

- 32- Saint-Maudez
- 33- Le Vau Richard
- 34- Les Gassiaux
- 35- Saint-Mieux

**Lavoirs :**

- 36- La Touche es Follets
- 37- La Ville Ain
- 38- Le Vau Richard
- 39- Saint-Mieux

**Fours à pain :**

- 40- Le Moulin des Porées
- 41- La Ville Ain

**Chapelles :**

- 42- Bel Air
- 43- Saint-Maudez

**Dolmen :**

- 44- Le Carouge

**Châtaigner :**

- 45- La Touche

**Source :**

- 46- La Perchais

**Moulins :**

- 47- Le Moulin de Fournet
- 48- Le Moulin Besnard
- 49- Le Moulin au Comte
- 50- La Ville au Lard

**Manoirs :**

- 51- Bel Orient

**ANNEXE IV : REGLE N°4 DU SAGE****Règle N° 4 du SAGE :**

**Article 4 : La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :**

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- dans le cadre de travaux d'intérêt général visant à restaurer la qualité hydro morphologique d'un cours d'eau ou la restauration de la continuité écologique,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD.

*Nota Bene : La CLE entend par destruction des zones humides leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossés), leur affouillement, leur mise en eau, ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R 211-108 du code de l'environnement. A contrario, le nettoyage des fossés drainants est toléré dans la mesure où il n'induit pas de surcreusement en-deçà de l'accumulation des matières dans le fossé.*