# → COMMUNE DE TRÉDION
# PLAN LOCAL D'URBANISME

# 4 Règlement

## → Dossier d'approbation
## 10 février 2020

| PLU | Prescrit | Projet arrêté | Approbation |
|---|---|---|---|
| | 03 juin 2014 | 18 juillet 2019 | 10 février 2020 |

Mairie de Trédion – Place St Christophe 56250 TREDION – 02.97.67.11.33

# Table des matières


I. DISPOSITIONS GENERALES 3

1 LE DECRET DU 28 DECEMBRE 2015 ET LE PLU ....3
2 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME ....3
3 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS ....3
4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ....4
5 ADAPTATIONS MINEURES ....6
6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ....6
7 DEFINITIONS ....7
8 ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER ....9
9 OUVRAGES SPECIFIQUES ....10
10 ESPACES BOISES CLASSES ....10
11 CLOTURES ....10
12 PERMIS DE DEMOLIR ....10

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 12

ZONE Ua ....12
ZONE Ub ....18
ZONE Ui ....25

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 30

ZONE 1AU ....30
ZONE 2AU ....38

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 39

ZONE A ....39
ZONE Ah ....47
Assainissement ....48

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 52

ZONE N ....52
ZONE Nl ....59

VI. ANNEXES N°1 STATIONNEMENT 64

VII. ANNEXE N° 2 ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS 67

# I. DISPOSITIONS GENERALES

## 1 LE DECRET DU 28 DECEMBRE 2015 ET LE PLU

L'article 12 du décret du 28 décembre 2015 précise, au VI, que : "Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016".

L'élaboration du PLU de Trédion a été décidée en conseil municipal du 3 juin 2014. Ainsi, l'article susvisé s'applique.

## 2 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Trédion.

## 3 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a) Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement,

- les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite « Grenelle 2 de l'environnement » portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « Loi Alur », pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,
- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite « loi LAAAF », loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la foret,
- les dispositions de la loi n°2015-990 du 06 août 2015 dite « loi Macron » pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
- les dispositions des articles L142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- le règlement départemental de voirie approuvé en septembre 2016.

## 4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

### *4.1 Les zones urbaines dites « zones U »*

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

### *4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »*

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1AU immédiatement constructibles, sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces zones.

- Les zones 2AU sont des secteurs insuffisamment équipés destinés à une urbanisation à long terme, dont les possibilités d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnées par une modification du PLU.

## 4.3 Les zones agricoles dites « zones A »

« Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

« En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être admises des nouvelles constructions à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone doivent être précisées ».

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la Chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents d'EPCI, du Conseil Général et du Préfet, est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

## 4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

« 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 ».

« En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être admises de nouvelles constructions à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone doivent être précisées ».

## 5 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, 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 reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

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,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées,
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.

## 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :
- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, …),
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »,
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance,

affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations",
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques",
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) 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 322-3-1 du code pénal",
- l'article L122-1 du code de l'environnement : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »

## 7 DEFINITIONS

### *Annexe*

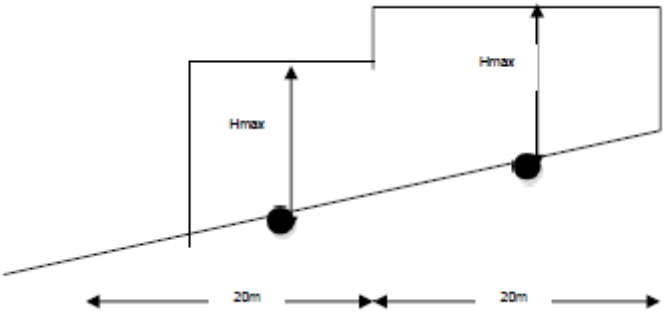
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### *Extension*

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

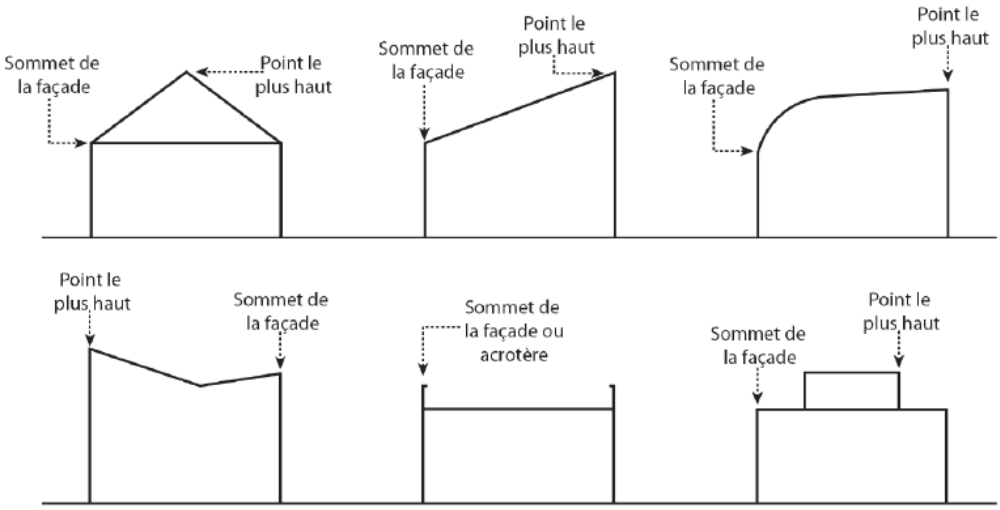
### *Hauteur maximale*

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.
Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.
La définition est illustrée par le schéma suivant :




La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la toiture monopente, … Les schémas ci-après illustrent la règle. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HAUTEUR AU SOMMET DE LA FAÇADE
Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).



### *Opération d'aménagement d'ensemble*

Les zones à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble.
Toutefois, les OAP 1 du cimetière et OAP 5 de Blénan, du fait de leurs superficies relativement importantes (1,57 ha et 1,27 ha) pourront être urbanisées en plusieurs tranches.

Les autorisations d'urbanisme doivent porter sur une assiette foncière représentant au moins 75% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fait d'un seul tenant sans seuil de superficie.

Le programme de constructions indiqué dans l'OAP s'applique par autorisation d'urbanisme, y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagement de l'OAP doivent être respectés.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Peuvent être autorisées : la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve, qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### *Voies ou emprises publiques (article 6 de chaque zone)*

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées, (incluant les espaces réservés aux deux roues ou aux piétons) ouvertes à la circulation publique (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de la voie ou de l'emprise publique.
Emprises publiques : aires de stationnement (sont exclues les aires de stationnement privées, y compris celles ouvertes au public), places, jardins publics, espaces verts publics (à l'exception des espaces verts privés au sein de lotissements), emplacements réservés divers...

## 8 ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

Les éléments contribuant aux continuités écologiques de la trame verte, sont protégés en application des articles L151-23 du code de l'urbanisme.
La destruction des haies et boisements repérés aux plans ne pourra se faire qu'après dépôt d'une déclaration préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151.23 du

code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent dans les conditions prévues, faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette disposition peut concerner aussi bien un secteur urbain habité, un hameau, un petit édifice du patrimoine local (chapelle, lavoirs, four à pain), voire un lieu associé à une légende locale et des éléments de la végétation (talus, haies bocagère, arbres remarquables).

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique pour des motifs d'ordre écologique.
Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau non busés et espaces en eau identifiés sur le document graphique.
Cette règle ne s'applique pas pour :

- les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau,
- les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

## 9 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'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit…
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

## 10 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés sont protégés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme. Ils contribuent aux continuités écologiques de la trame verte. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## 11 CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du conseil municipal prise en ce sens.

## 12 PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme (articles L.151-19, L.151.23, périmètre MH,...).

## 13 PLANTES DANGEREUSES OU ALLERGENES

Dans le cadre de la lutte contre les espèces invasives dont l'ambroisie et la berce du Caucase, il sera fait application de l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019.

# II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE Ua

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu correspondant à la partie ancienne du bourg.

### *ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

L'ouverture 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 quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

La création de garages collectifs de caravanes.

### *ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

### *ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES*

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
D'une manière générale, il convient de limiter les accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité

Pour les opérations dont l'accès se fait sur une voie départementale, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables ou les sentiers piétons.

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

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

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

**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 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.

Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 hectare avec rejet au réseau pluvial, le volume de stockage sera au minimum de 100 m3/ hectare aménagé afin limiter les concentrations de matières en suspension (MES) et d'hydrocarbures totaux (HCt).

## ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

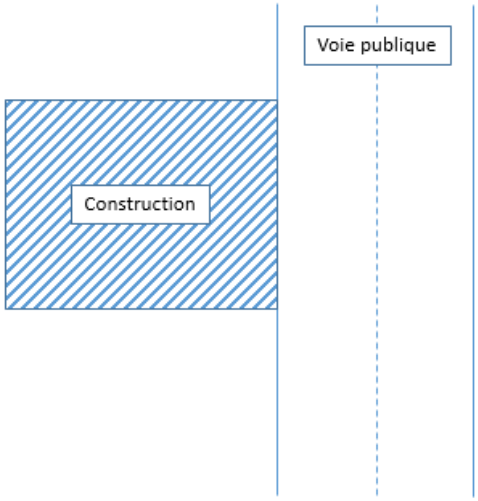
## ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront :

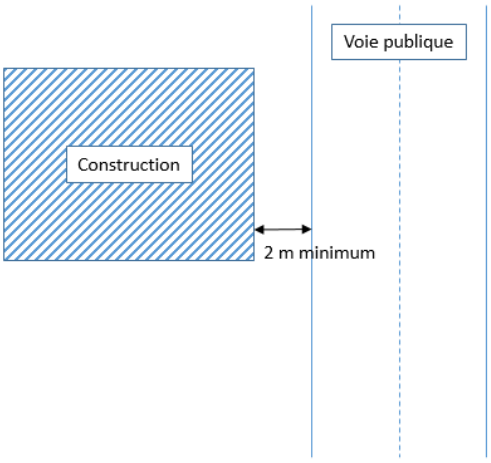
- soit implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- soit implantées en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques

Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble et pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité).

***Implantation de la construction à l'alignement***



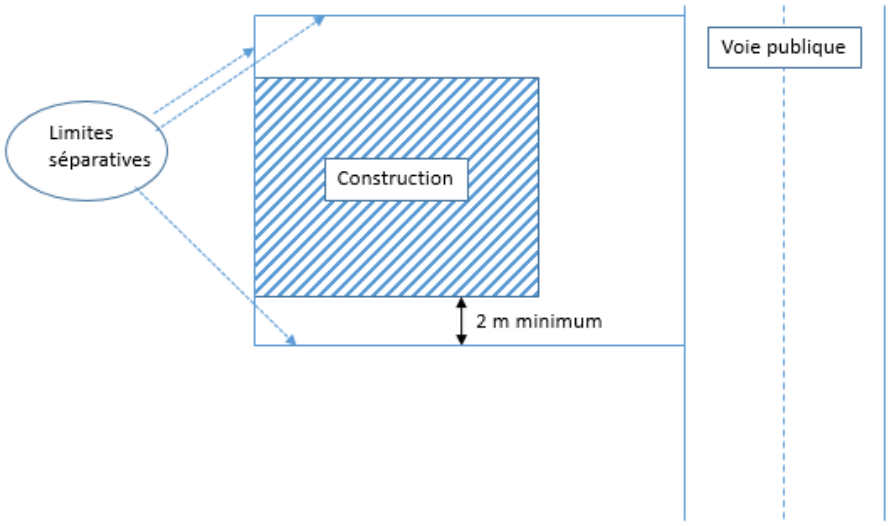

***Implantation de la construction en retrait***



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

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 2 m de la limite séparative

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural.
Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.




## ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

## ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

## ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au sommet de façade et à 11 m au point le plus haut.
La hauteur des annexes est limitée à 5 m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions mitoyennes.
Cette possibilité est limitée à 2 mètres.

La hauteur des constructions d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il est nécessaire de se référer à l'annexe 2 pour les règles architecturales.

Clôtures

Les clôtures préexistantes de qualité telles que les murs de pierre, les talus bocagers doivent être conservées et entretenues.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non,
- Les parpaings ou les briques laissés apparents

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m

## ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

## *ARTICLE Ua 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Il n'est pas fixé de règle particulière

## *ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Les constructions collectives devront être dotées d'un équipement pré câblé.

## ZONE Ub

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub comprend deux sous-secteurs dénommés :

- Ubc délimitant les parties du bourg desservies par l'assainissement collectif
- Uba délimitant les parties du bourg desservies par l'assainissement autonome

### *ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

L'extension de carrières et de mines.

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

### *ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

### *ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES*

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
D'une manière générale, il convient de limiter les accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité

Pour les opérations dont l'accès se fait sur une voie départementale, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables ou les sentiers piétons.

## *ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX*

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Eaux usées

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

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu 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.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

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 visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 hectare avec rejet au réseau pluvial, le volume de stockage sera au minimum de 100 m3/ hectare aménagé afin limiter les concentrations de matières en suspension (MES) et d'hydrocarbures totaux (HCt).

## ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

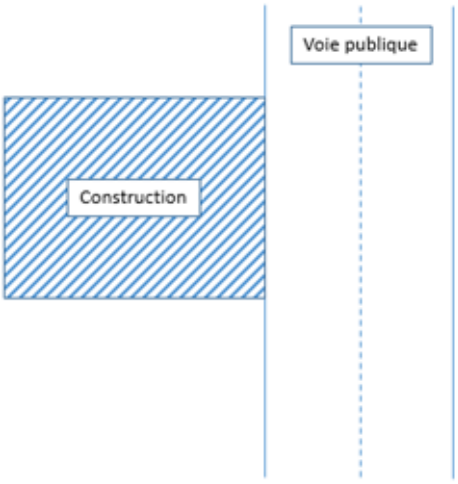
## ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront

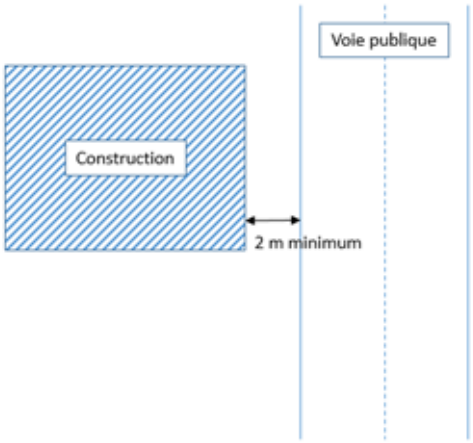
- soit implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- soit implantées en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques

Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble et pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité)

***Implantation de la construction à l'alignement***

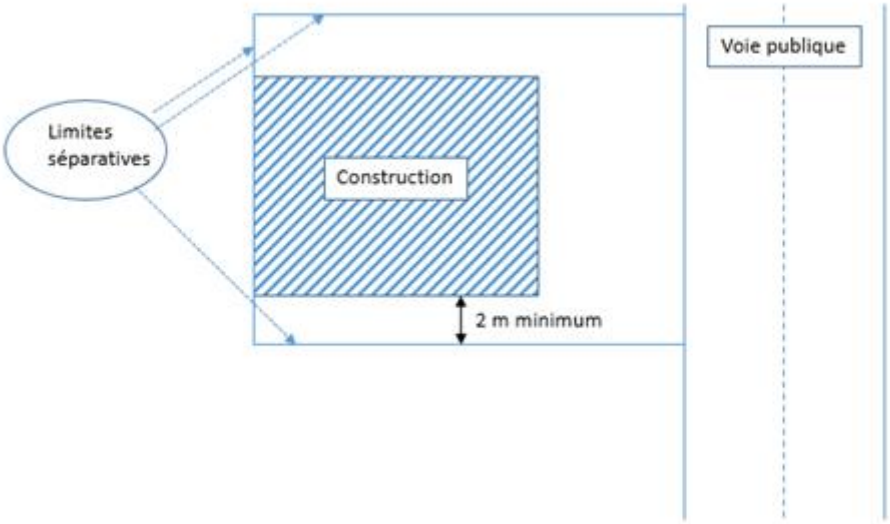



***Implantation de la construction en retrait***




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

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 2 m de la limite séparative



Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Dans la "marge d'isolement inconstructible entre l'activité et l'habitat" indiquée au règlement graphique, aucune construction ne pourra être implantée. Cependant, des aménagements paysagers, des voies ou des aires de stationnement peuvent être réalisés dans cette bande.

## ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder :

- En Ubc : 60%,
- En Uba : 30%.

## ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au sommet de façade et à 9 m au point le plus haut.
La hauteur des annexes est limitée à 5 m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions mitoyennes.
Cette possibilité est limitée à 2 mètres.

La hauteur des constructions d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il est nécessaire de se référer à l'annexe 2 pour les règles architecturales.

Clôtures

Les clôtures préexistantes de qualité telles que les murs de pierre, les talus bocagers doivent être conservées et entretenues.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non,
- Les parpaings ou les briques laissés apparents

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m

## ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les talus plantés doivent être maintenus, voire le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

## *ARTICLE Ub 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Il n'est pas fixé de règle particulière

## *ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Les constructions collectives devront être dotées d'un équipement pré câblé.

## ZONE Ui

La zone Ui est destinée aux activités économiques susceptibles de comporter des nuisances pour l'habitat.

### *ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui 2,

La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.

L'ouverture de carrières et de mines,

Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,

Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement des animaux.

### *ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas : 35 m²,

Les installations classées sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les risques et inconvénients que peut représenter leur exploitation.

### *ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES*

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
D'une manière générale, il convient de limiter les accès sur la voie publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Électricité – téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

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 visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 hectare avec rejet au réseau pluvial, le volume de stockage sera au minimum de 100 m3/ hectare aménagé afin limiter les concentrations de matières en suspension (MES) et d'hydrocarbures totaux (HCt).

## ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

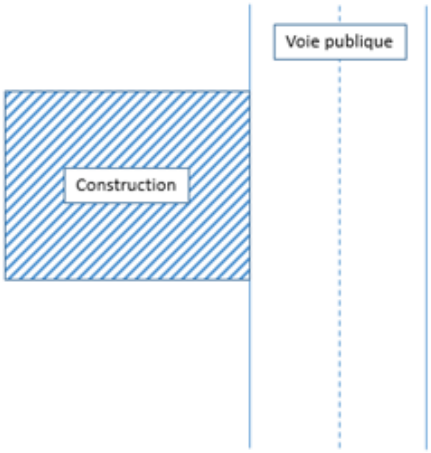
Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

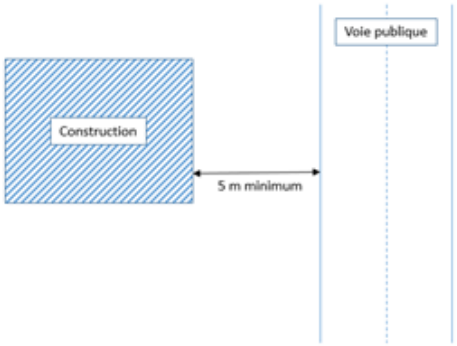
Les constructions et installations seront :

- soit implantées en limite des voies et emprises publiques.
- soit implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

***Implantation de la construction à l'alignement***



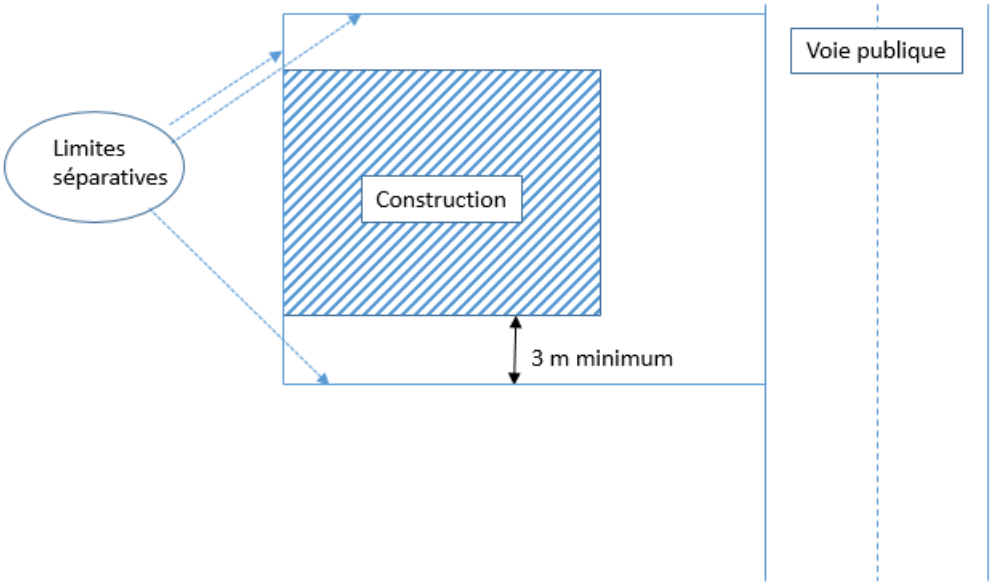

***Implantation de la construction en retrait***




Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble et pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité)

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.




Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

## ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

## ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 75 %

## ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut, sauf impératifs techniques avérés.

## ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
En raison de l'environnement urbain mitoyen, les choix architecturaux pour les installations techniques devront privilégier les volumes horizontaux plutôt que verticaux.

Il est nécessaire de se référer à l'annexe 2 pour les règles architecturales.

Clôtures

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, soit de panneaux rigides de grillage soudé de teinte verte ou sombre dont la hauteur n'excèdera pas 2,00 mètres et doublé d'une haie végétale.

Les plaques de béton constituant un soubassement n'excédant pas 0,30 mètre au-dessus du sol peuvent être admises.

## ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

## ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et aux autres zones non affectées au stationnement doivent faire l'objet d'un bon état d'entretien et de mise en place de plantations d'agrément, notamment pour masquer les aires extérieures d'entreposage.

Les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

## ARTICLE Ui 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Les constructions collectives devront être dotées d'un équipement pré câblé.

# III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AU

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AU comprend deux sous-secteurs dénommés :

- 1 AUb délimitant secteurs dédiés à l'accueil de l'habitat
- 1 AUe délimitant les secteurs dédiés principalement à l'accueil d'équipements collectifs, de commerces

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les OAP.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les zones à urbaniser (AU) devront faire l'objet d'opérations d'ensemble
Les autorisations d'urbanisme doivent porter sur une assiette foncière représentant au moins 75% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fait d'un seul tenant sans seuil de superficie.

### *ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,

La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,

L'ouverture de carrières et de mines,

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

L'implantation de résidences mobiles de loisirs.

## *ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 9 du titre I "Références réglementaires" du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

## *ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES*

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
D'une manière générale, il convient de limiter les accès sur la voie publique.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables, les sentiers piétons.

Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

## *ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX*

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité – téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

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 visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Pour les aménagements couvrant une superficie entre 1 et 7 hectares, le débit de fuite en sortie des opérations devra être de 20 litres/seconde au maximum.

Pour les aménagements couvrant une superficie entre 0,5 et 1 hectare, le débit de fuite en sortie des opérations devra être de 10 litres/seconde au maximum.

Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 hectare avec rejet au réseau pluvial, le volume de stockage sera au minimum de 100 m3/ hectare aménagé afin limiter les concentrations de matières en suspension (MES) et d'hydrocarbures totaux (HCt).

## *ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*

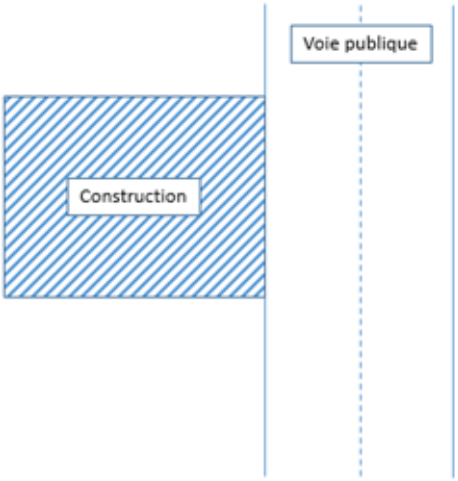
Il n'est pas fixé de règle particulière

## *ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

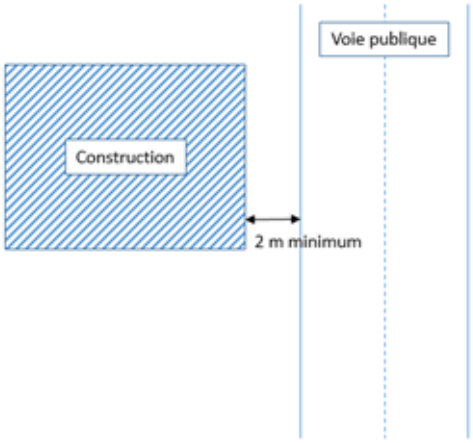
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront

- soit implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- soit implantées en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques

***Implantation de la construction à l'alignement***

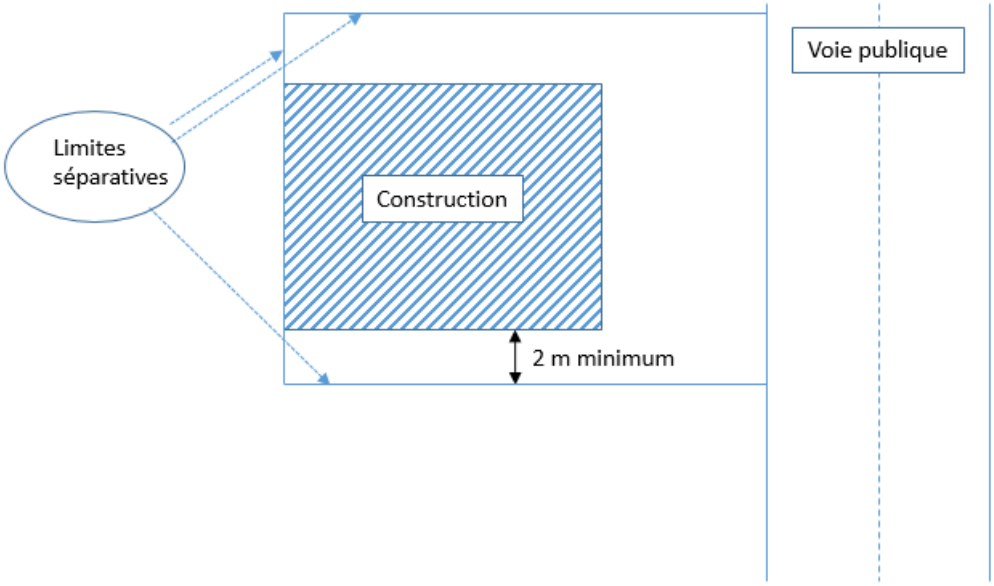



***Implantation de la construction en retrait***




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

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 2 m de la limite séparative



Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Dans la "marge d'isolement inconstructible entre l'activité et l'habitat" indiquée au règlement graphique, aucune construction ne pourra être implantée. Cependant, des aménagements paysagers, des voies ou des aires de stationnement peuvent être réalisés dans cette bande.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au sommet de façade et à 9 m au point le plus haut.
La hauteur des annexes est limitée à 5 m.

La hauteur des constructions d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il est nécessaire de se référer à l'annexe 2 pour les règles architecturales.

Les arbres existants de qualité seront conservés ou remplacés.

Clôtures
Les clôtures préexistantes de qualité telles que les murs de pierre, les talus bocagers doivent être conservées et entretenues.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non,
- Les parpaings ou les briques laissés apparents

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m

## ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur, en matière de paysages

Les talus plantés doivent être maintenus, voire le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

## ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## *ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Les constructions collectives devront être dotées d'un équipement pré câblé.

## ZONE 2AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification, une révision du Plan Local d'Urbanisme, voire à la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

### *ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

### *ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 9 du titre 1er "références réglementaires" du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

### *ARTICLES 2AU 3 à 15*

Sans objet.

# IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## ZONE A

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute nouvelle construction ou installation y est interdite.
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Vilaine). Elles contribuent aux continuités écologiques de la trame bleue.
- Ai délimitant les parties du territoire affectées aux activités artisanales, industrielles ou forestières. Le secteur **Ai** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

### *ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

#### En secteurs Aa et Ab (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
- L'exploitation forestière,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non batis,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,

#### En secteur Azh

Toute construction, installation ou extension de construction existante;

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,…
- Création de plan d'eau ou retenue collinaire.

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2.

En secteur Ai (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2)

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire aux activités relevant de l'activité artisanale ou industrielle.
- L'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

## *ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

- les éoliennes sous réserve que leur implantation soit compatible avec les enjeux de la trame verte et la qualité paysagère.

En secteur Aa, Ab et Ai :

- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- des extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées dans les conditions fixées aux articles suivants, dans le respect de l'article L111-3 du code rural et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## En secteur Aa et Ab :

- En application des articles L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions identifiées dans le règlement graphique, vers le logement, l'hébergement hôtelier, la restauration, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans le respect de l'article L111-3 du code rural et sous réserve :
* que le changement de destination des constructions permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale,
* que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière),
* que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics soit aisé.

Conformément à l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, tout changement de destination en zone agricole est soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles, et forestiers.

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

## En secteur Aa:

Sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités agricoles :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée), sous réserve :
    - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
    - et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

- Un local de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

- Les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gites ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits de la ferme, …) restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

En secteur Ab:

Sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités agricoles, les extensions des constructions existantes, notamment pour des mises aux normes.

En secteur Azh:

Les aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides.
Les aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité des zones humides.

## *ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES*

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
D’une manière générale, il convient de limiter les accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis une piste cyclable, un sentier piéton, un chemin de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
Pour les exploitations agricoles, un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., notamment celles situées le long des axes départementaux.
Dans ces marges de recul, pourront être autorisés, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.
Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Hors marge de recul, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies,

Hors marge de recul, les autres constructions admises dans la zone seront implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU
Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En secteur Aa, Ab et Ai : pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé sans création de nouveau logement :

- Une extension de 50 % dans la limite de 50 m² maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois,
- La création d'annexes à l'habitation (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40 m² d'emprise au sol à la condition d'être suitées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale, et dont les hauteurs sont limitées à 3,50m,
- La création d'une piscine d'une emprise au sol de 35 m² maximum (une surface supérieure demeure possible en utilisant l'emprise au sol permise pour l'extension ou les autres types d'annexes).

- Dans le secteur Ai, L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est limitée à 400 m² sur l'ensemble de l'ilot de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations à usage agricole

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m au sommet de façade et à 9 m au point le plus haut.
La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée

En secteur Ai, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au point le plus haut.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il est nécessaire de se référer à l'annexe 2 pour les règles architecturales.

Clôture :
Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- les parpaings ou les briques laissés apparents

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m

## ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans son environnement immédiat.

## ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

## ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ZONE Ah

La zone A comporte une sous zone dénommée **Ah** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

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

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique.

Le camping et le caravaning sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

### *ARTICLE Ah 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES*

Les constructions à usage d'habitation, et activités compatibles avec l'habitat.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, …).

### *ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES*

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
D'une manière générale, il convient de limiter les accès sur la voie publique.

## ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque cela est possible et lorsque le réseau est déjà souterrain.

Assainissement

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.
Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et ou dispersion.

## ARTICLE Ah 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

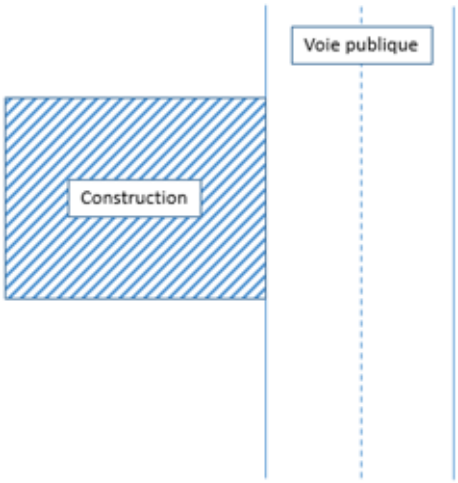
Sans objet

## ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

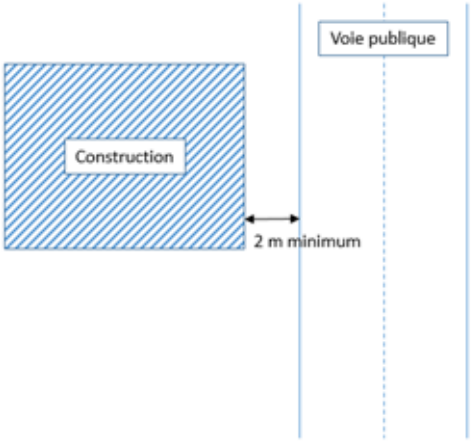
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront

- soit implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- soit implantées en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques

***Implantation de la construction à l'alignement***



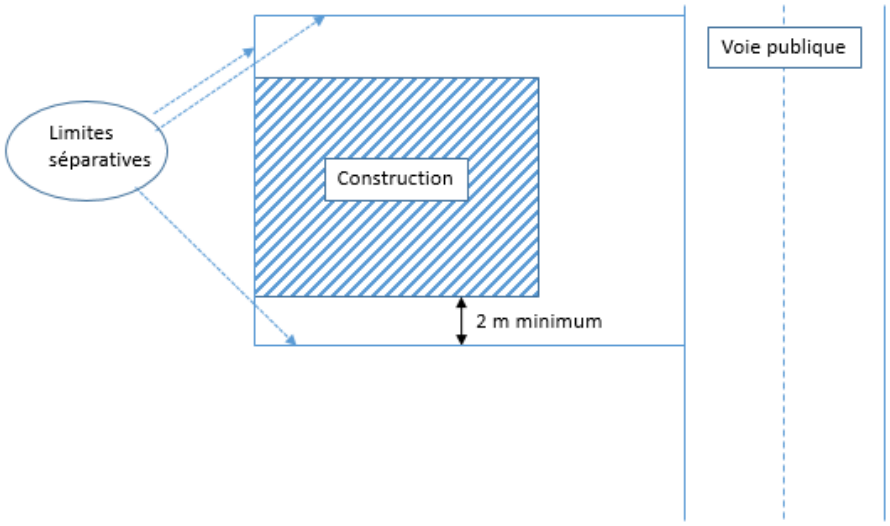

***Implantation de la construction en retrait***




Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble et pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité)

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

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 2 m de la limite séparative.




Toutefois l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

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

## ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 30%.

## ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au sommet de façade et à 9 m au point le plus haut.
La hauteur des annexes est limitée à 5 m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions mitoyennes.
Cette possibilité est limitée à 2 mètres.

La hauteur des constructions d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il est nécessaire de se référer à l'annexe 2 pour les règles architecturales.

Clôture :
Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- les parpaings ou les briques laissés apparents

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1.50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m

## ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

## ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

## ARTICLE Ah 14 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE Ah 15 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

# V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,

- Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Vilaine. Elles contribuent aux continuités écologiques de la trame bleue

- Nf délimitant les parties du territoire affectées à la protection des espaces boisés.

### *ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

- Toute construction ou installation autres que ceux visés à l'article N2.
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non batis,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,

En secteur Nzh :
Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2

## *ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

### En tous secteurs

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les éoliennes sous réserve que leur implantation soit compatible avec les enjeux de la trame verte et la qualité paysagère.

### a) Restauration, reconstruction

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,

### b) Changement de destination

- En application des articles L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions identifiées dans le règlement graphique, vers le logement, l'hébergement hôtelier, la restauration, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans le respect de l'article L111-3 du code rural et sous réserve :

* que le changement de destination des constructions permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale,
* que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière),
* que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics soit aisé.

Conformément à l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, tout changement de destination en zone naturelle est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## c) Extension des constructions existantes à usage habitation

Les extensions et annexes sont autorisées dans les conditions fixées aux articles suivants, dans le respect de l'article L111-3 du code rural et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### En secteur Nf

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la gestion et l'exploitation forestière

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces (ex : sentiers, passerelles….)

Les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information, etc.) ;

Les constructions et installations collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que celles liées à l'ouverture au public des espaces ;

Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

### En secteur Nzh

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les chemins équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- b. les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
D'une manière générale, il convient de limiter les accès sur la voie publique.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

## ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, toutefois l'implantation de la construction à la limite de

l'emprise des voies dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture.

Dans les marges de recul reportées aux documents graphiques règlementaires, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2.
Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être imposée pour des raisons d'architecture.

## *ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

Sans objet.

## *ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé sans création de nouveau logement :

- Une extension de 50 % dans la limite de 50 m² maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois,
- La création d'annexes (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40 m² d'emprise au sol à la condition d'être suitées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale, et dont les hauteurs sont limitées à 3,50m,
- La création d'une piscine d'une emprise au sol de 35 m² maximum (une surface supérieure demeure possible en utilisant l'emprise au sol permise pour l'extension ou les autres types d'annexes).

## *ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au sommet de façade et à 10 m au point le plus haut.
La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il est nécessaire de se référer à l'annexe 2 pour les règles architecturales.

Clôture :

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

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- les parpaings ou les briques laissés apparents

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1,50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m

## ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

## ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

## *ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Il n’est pas fixé de règle particulière

## *ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Il n’est pas fixé de règle particulière

## ZONE Nl

La zone N comporte une sous zone dénommée **Nl** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).Le secteur Nl peut accueillir des constructions liées à des activités de loisirs, de sports et d'hébergement touristique ainsi que des constructions d'intérêt collectif et de services publics dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

### *ARTICLE Nl 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nl 2,

La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,

L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes et de support d'antennes.

Les champs photovoltaïques

### *ARTICLE Nl 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, les constructions suivantes sont autorisées :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)

L'extension de terrains aménagés pour le camping, ou le stationnement de caravanes.

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives, d'hébergement touristique ainsi que les constructions d'intérêt collectif et de services publics.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

Les constructions à usage de « loge de gardien » n'excédant pas une surface de plancher de 40 m², les locaux de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités spécifiques du secteur.

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

## *ARTICLE NI 3 - VOIRIE ET ACCES*

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
D'une manière générale, il convient de limiter les accès sur la voie publique.

## *ARTICLE NI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX*

### 4.1 Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 4.2 Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### 4.3 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.
Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

## *ARTICLE NI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## *ARTICLE NI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent être implantées à au moins 1 m de la limite d'emprise des voies.

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

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum des limites séparatives

## *ARTICLE NI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

Sans objet.

## *ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 %.

## ARTICLE NI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

## ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Clôture :

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

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- les parpaings ou les briques laissés apparents

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m

Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, notamment pour des équipements d'intérêt collectif et les services publics accueillant du public.

## ARTICLE NI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

## ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées au plan de zonage sont soumis aux articles L.151-19 et L.151-23 leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

Les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

## *ARTICLE NI 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Il n’est pas fixé de règles particulières

## *ARTICLE NI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Il n’est pas fixé de règles particulières

# VI. ANNEXE N°1 STATIONNEMENT

## 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

| Destination de la construction | Nombre de places exigées |
|---|---|
| Habitation individuelle | - en zone Ua : 1 place par logement<br>- dans les autres zones :<br>*2 places par logement * et 1 place banalisée pour 4 logements (opération d'aménagement d'ensemble) |
| Habitation collective | 2 places par logement |
| Logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (L151-35 CU) | 1 place par logement |
| Bureau | 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier et restauration | 1 place par chambre, 1 place pour 30m² de surface de plancher pour les restaurants |
| Artisanat et commerce | Pas d'obligation pour les commerces et l'artisanat de moins de 300 m² de surface de plancher.<br><br>Pour les commerces et l'artisanat de plus de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher |
| Industrie, entrepôts | Le nombre de stationnement est à déterminer en fonction des besoins et de sa situation par rapport aux parcs publiques de stationnement |
| Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de stationnement est à déterminer en fonction des besoins et de sa situation par rapport aux parcs publiques de stationnement |
| Exploitations agricoles et forestières | Selon les besoins du projet |

Toutes les données seront arrondies à l'entier supérieur afin d'avoir un nombre entier de places à réaliser.
Une place de stationnement aura au minimum les dimensions suivantes : 2.5 m x 5 m auquel s'ajoute les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées.

## 2 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT DES PERSONNES HANDICAPEES

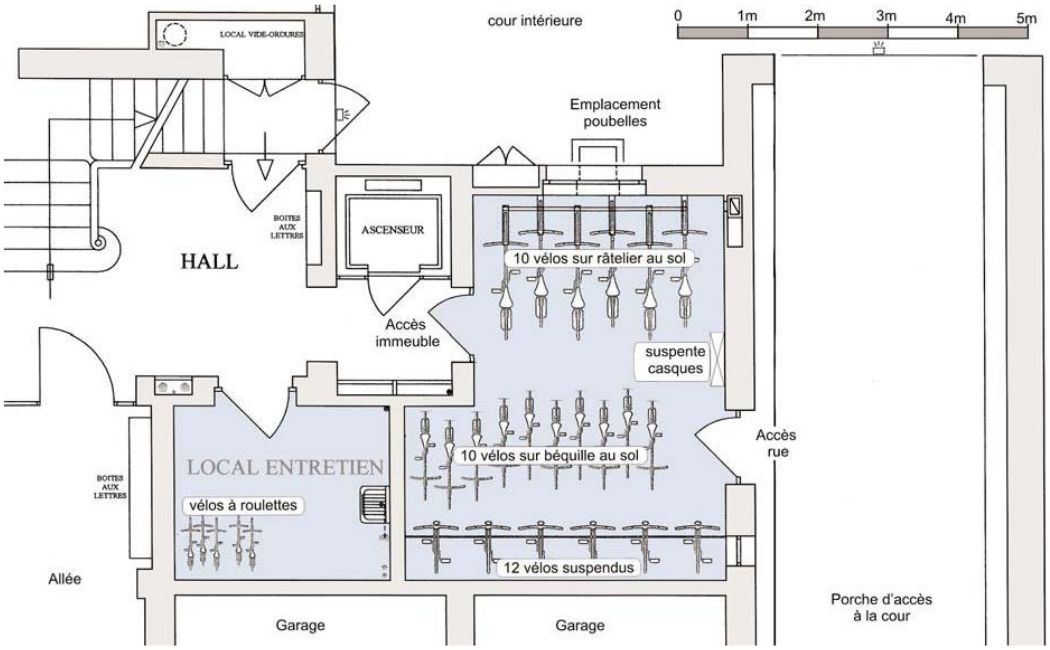
| | |
|---|---|
| • Installations neuves ouvertes au public | • Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :<br>- d'une largeur de 0.80m,<br>- libre de tout obstacle,<br>- protégée de la circulation,<br>- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.<br>• Les emplacements réservés sont signalisés.<br>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. |
| • Bâtiments 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%.<br>• Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:<br>• La bande d'accès latérale prévue à côté 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 3.30m. |

## 3 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT DES VELOS

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR |
|---|---|
| • Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements | I. 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². |
| • Bâtiment neuf à usage principal de bureaux | 1,5 % de la surface de plancher |



# VII. ANNEXE N° 2 ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-27 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration ou la modification de bâtiments anciens, la réalisation de construction neuve, doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration préalable voire d'un permis de démolir comme dans les espaces relevant des servitudes des monuments historiques et des sites.

Le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment d'origine.

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

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

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, ou à la mise en place de dispositifs innovants pour réduire la consommation énergétique des locaux.

b) Constructions neuves

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées,

percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement pierre, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone.
Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument innovante devront respecter l'esprit de ces dispositions, toutefois les choix de matériaux contemporains étrangers à la tradition locale pourront être motivés par le souci des économies d'énergie et d'inscription dans une démarche de développement durable.