

# Commune de SAINT-THURIAL

## Plan Local d'Urbanisme



Règlement  
Mise en compatibilité  
Février 2018



## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U. ....	5
ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....	7
ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES .....	10
ARTICLE 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES .....	10
ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR.....	10
ARTICLE 9 - CLOTURES .....	10
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uc1, Uc2, Ue1, Ue2 ET UH.....	11
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UA, Ut ET UL.....	21
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>29</b>
CHAPITRE I -REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU .....	29
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU .....	37
<b>TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>41</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....	41
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>48</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	48
<b>ANNEXES .....</b>	<b>54</b>
ANNEXE n°1 : REGLES RELATIVES AU TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL .....	55
ANNEXE n° 2 - REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	59

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-THURIAL.

### ARTICLE 2 - 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 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

**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 »,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications notamment:
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 février 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article R.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifiée aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifié.

**c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.**

Il s'agit des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

### ARTICLE 3 - 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 visés aux articles L 113-1 et Article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

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

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.

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

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

#### **c. 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. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### **d. 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.

### **ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.**

**Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)** (Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils se repèrent au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-5, R421-23 et R.113-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

#### **Les Espaces Boisés non classés**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

#### **Éléments du paysage, patrimoine architectural et historique**

**Les zones humides** (Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les zones humides sont représentées par des petits triangles bleus.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **Secteurs bâtis à protéger** (Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

## **Patrimoine archéologique**

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 » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

«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 archéologiques, 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.» (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)

«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» (art. 322-2 du Code pénal)

## **Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.151-34 à R.151-36 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2, L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

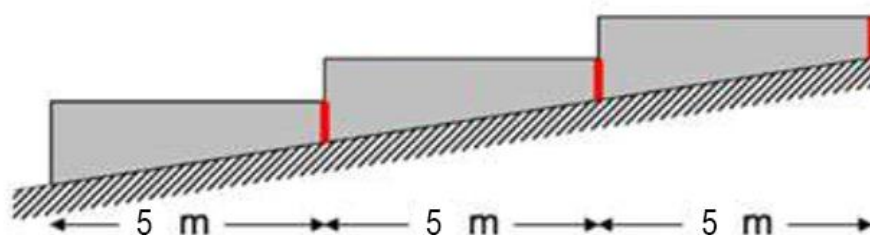
- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

### **Hauteur maximale (article 10 et 11 de chaque zone)**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 et 11 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Pour les clôtures sur terrain en pente, la hauteur maximale fixée ne prend pas en compte les murs de soutènement.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 5 mètres de longueur dans le sens de la pente.



Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

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

■ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins

■ Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

**Attique** : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'X mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

### **Abri de jardin :**

Construction de faible taille, démontable, sans fondation et accessoire à une construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

### **Abri pour animaux :**

Construction de faible taille destinée à accueillir des animaux, non liée nécessairement à une construction.

### **Bâtiments sinistrés** (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme)

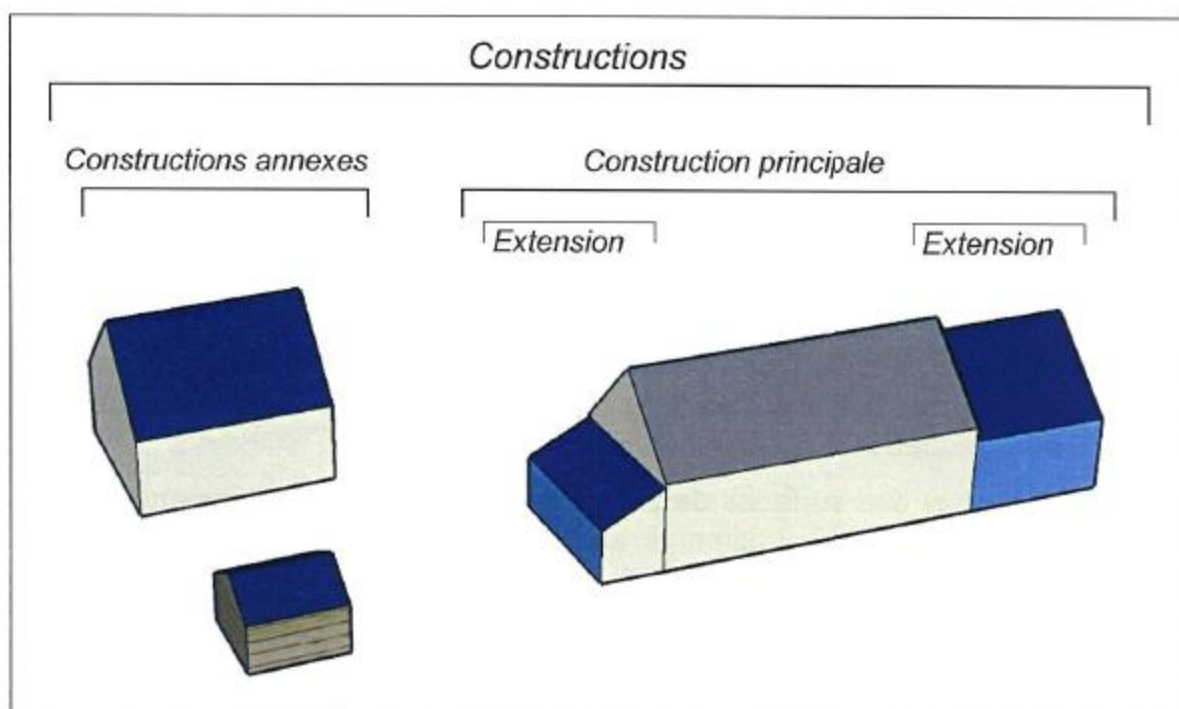
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### **Construction**

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise et de la surface de plancher au sens de l'article R111-22 Code de l'Urbanisme.

### **Construction annexe :**

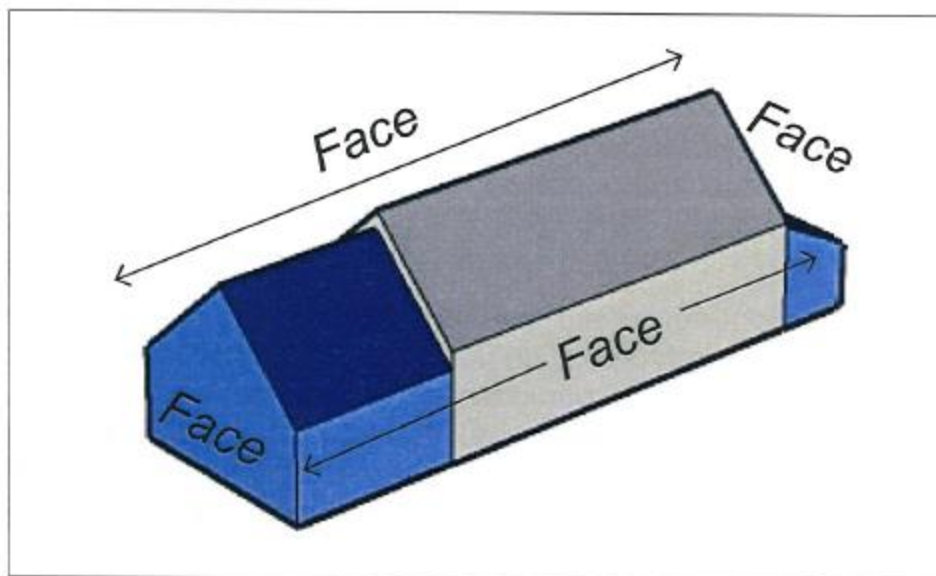
Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et détachés de cette dernière, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos...





### Face de la construction :

Elle peut désigner la façade comme le pignon ou même l'arrière de la construction.



### Surface de plancher (Art R111-22 du Code de l'Urbanisme)

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction sur le sol naturel ou à défaut, dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

## **ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

## **ARTICLE 7 - 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 (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## **ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR**

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.430-1 s et R. 430-1 s du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur du périmètre des secteurs bâtis délimités par le P.L.U. en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

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

## **ARTICLE 9 - CLOTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en date du 23 Juin 2008, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U<sub>c1</sub>, U<sub>c2</sub>, U<sub>e1</sub>, U<sub>e2</sub> ET U<sub>h</sub>

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le **secteur U<sub>c1</sub>** concerne le centre bourg. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- Le **secteur U<sub>c2</sub>** concerne le secteur central du bourg. Il comprend de nombreux équipements et de l'habitat.
- Le **secteur U<sub>e1</sub>** correspond aux extensions pavillonnaires récentes, de densité moyenne à faible.
- Le **secteur U<sub>e2</sub>** correspond aux extensions pavillonnaires récentes éloignées du bourg (Trévidec, la Croix Goyet, Cossinade...), de faible densité.
- Le **secteur U<sub>h</sub>** correspond aux anciens hameaux (Trévidec, Cossinade...) réintégrés aujourd'hui dans une urbanisation plus récente.

#### **Rappels**

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol
- les démolitions

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères) repérés au titre de l'article L.151-23 est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.151-19 du code l'urbanisme).

- La route nationale 24 est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

### **ARTICLE UC-UE-UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

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

**Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,**

- Les annexes (garages, abris de jardin...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'il n'y en ait pas plus de deux.
- L'emprise au sol des abris de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UC-UE-UH 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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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 ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

#### **ARTICLE UC-UE-UH 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.

##### **Assainissement**

###### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

###### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

##### **Electricité et Téléphone**

Les branchements en réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE UC-UE-UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uc-UE-UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, sur plus de la moitié d'une de leurs faces :

<b>SECTEUR</b>	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE</b>
Uc1	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques sur tout ou partie de la construction, ou avec un retrait minimum de 1 m.
Uc2	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques sur tout ou partie de la construction ou avec un retrait minimum de 3 m
Ue1	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques sur tout ou partie de la construction ou avec un retrait minimum de 5 m
Ue2	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques sur tout ou partie de la construction ou avec un minimum de 5 m
Uh	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques sur tout ou partie de la construction ou avec un retrait minimum de 3 m

Les garages, à l'exception des carports, seront implantés avec un retrait minimal de 5 m, par rapport à la voie d'accès.

### **Dispositions spécifiques :**

Si une parcelle jouxte plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation de la construction (alignement ou retrait) ne pourra se référer qu'à une seule de ces voies ou emprises, une de celle sur laquelle les constructions voisines sont alignées.

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

Les extensions des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement du bâtiment principal.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisées dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, de telles 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

<b>SECTEUR</b>	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
Uc1	Les constructions doivent être implantées sur la ou les limites ou avec un retrait minimal de 1 m.
Uc2	Les constructions doivent être implantées sur la ou les limites ou avec un retrait minimal de 1 m.
Ue1 Ue2	Les constructions doivent être implantées sur la ou les limites ou avec un retrait minimal de 3 m.
Uh	Les constructions doivent être implantées sur la ou les limites ou avec un retrait minimal de 3 m.

Les annexes doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1m de la limite séparative.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisées dans le prolongement de la construction existante

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

Non réglementé

## **ARTICLE UC-UE-UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

L'emprise au sol des abris de jardins n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UC-UE-UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



SECTEUR	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Uc1	<p>La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 m au faîtage, 9 m à l'égout du toit et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p> <p>En cas de mitoyenneté, l'égout du toit devra être aligné à l'égout du toit de l'une des constructions voisines, avec une marge de tolérance de plus ou moins 50 cm.</p>
Uc2	<p>La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 m au faîtage, 9 m à l'égout du toit et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse</p>
Ue1 Ue2	<p>En cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 11 m au faîtage, 6,5 m à l'égout du toit et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p> <div data-bbox="395 779 1125 952" style="text-align: center;"> </div> <p>En cas d'attique, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 7 m en hauteur de façade sur rue et 11 m au faîtage de l'attique (en cas de toiture à pente), et 10 m à la hauteur de l'attique (en cas de toiture terrasse).</p> <div data-bbox="406 1160 1117 1332" style="text-align: center;"> </div>
Uh	<p>La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 11 m au faîtage, 6,50 m à l'égout du toit et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p>

La hauteur maximale des annexes n'excèdera pas 4 m à l'égout du toit et 5 m à l'acrotère.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, excepté dans le cas où le terrain présente une pente supérieure ou égale à 7%.

### **ARTICLE UC-UE-UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt

public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,

en fonction du bâti existant.

### **1) Rénovations et extensions des bâtiments existants :**

#### **• Couleurs et matériaux**

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleur des matériaux locaux).

Toutefois, les matériaux contemporains (métal, verre, béton, bois etc.) pourront être utilisés sans restriction dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

#### **En secteur Uc1 et Uh**

#### **• Couleurs et matériaux**

Les couleurs, nature et aspects des matériaux employés devront, sauf impossibilité constatée, reprendre les couleurs, nature et aspects des matériaux d'origine ou contemporains de la construction.

#### **• Volumétrie**

Les rénovations des bâtiments traditionnels devront conserver leur silhouette générale, pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface.

#### **• Extensions**

En façade principale, seules les vérandas sont autorisées à condition :

- qu'elles soient en harmonie avec la façade principale,
- qu'elles aient un soubassement en pierre d'une hauteur minimum de 0.50 m,
- que les menuiseries ne soient pas en PVC blanc.

#### **• Toitures**

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas en façade.

#### **• Façades et ouvertures**

Les lucarnes créées s'inspireront de celles présentes sur le secteur. On évitera de multiplier les nouvelles ouvertures sur la façade principale.

### **2) Aspect des constructions futures :**

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial et leurs abords, une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale.

- *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations traditionnelles (volumes parallépipédiques en pierre, toiture à deux pans en ardoise, deux étages pleins et des combles).

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Toiture*

Le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Toutefois, les matériaux contemporains (métal, verre, béton, bois etc.) pourront être utilisés sans restriction dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

**En secteur Uc1**, les façades visibles de l'espace public seront réalisées, pour au moins 50 % de leur surface, en pierre de pays (schiste pourpre).

**En secteur Uc1 et Uh**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du bourg.

### **3) Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. Les portails devront s'intégrer à la clôture et ne pas dépasser la hauteur des piliers.

**En front de rue :**

Les murs minéraux ne dépasseront pas 1 m et les enduits seront en harmonie avec ceux de l'habitation. Ces murs ainsi que ceux construits en pierre du pays pourront être surmontés de grilles, grillage ou lisse. La hauteur maximale de l'ensemble est de 1,50 m.

Le long des routes départementales, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70m.

**En limites séparatives et fonds de parcelles :**

En dehors des haies végétales, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80m. Les haies végétales ne dépasseront pas 2 m.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton (à l'exception des soubassements de 30 cm maximum)

- ou de panneaux plastiques.

### **ARTICLE UC-UE-UH 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

### **ARTICLE UC-UE-UH 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation de certaines essences en clôture est interdite. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

Les projets de construction doivent obligatoirement comprendre:

- ✓ **au moins 20 %** d'espaces perméables **en secteur Uc1, Uc2**
- ✓ **au moins 30 %** d'espaces perméables **en secteur Ue1, Ue2, Uh**
- Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre un espace libre commun devant participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure). Elles devront comporter :
  - **au moins 10 %** d'espaces verts (hors voirie et stationnement) en secteurs **Uc1, Uc2 et Uh**,
  - **au moins 15 %** d'espaces verts (hors voirie et stationnement) en secteurs **Ue1, Ue2**.

### **ARTICLE UC-UE-UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UA, UT ET UL

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le **secteur Ua** correspondant à la zone d'activités artisanales comprenant à la fois le commerce, des bureaux, de l'artisanat et de l'industrie.
- Le **secteur Ut** concerne le camping du bourg.
- Le **secteur Ul** correspond secteur destiné à accueillir les différents équipements sportifs, culturels, de loisirs et de service ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

#### **Rappels**

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol
- les démolitions

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères) repérés au titre de l'article L.151-23 est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.151-19° du code l'urbanisme).
- La route nationale 24 est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

### ARTICLE UA-UT-UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Ua – Ut – UL 2,
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,

- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Toute construction autre que celles visées à l'article U2.

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

**Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,**

### **En secteur Ua**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, d'entrepôt, d'industrie,
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - o qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone
  - o qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité,
  - o qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment, dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **En secteur Ut**

- Les constructions à caractère hôtelier notamment village de vacances, gîtes, et celles destinées à des équipements de loisirs ou de détente, les commerces,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **En secteur UL**

- Les constructions et installations liées aux équipements sportifs, culturels, de loisirs et de services,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA-UT-UL 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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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 ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

## **ARTICLE UA-UT-UL 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.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### **Electricité et Téléphone**

Les branchements en réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UA-UT-UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA-UT-UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être en toute ou partie implantées suivant les secteurs :

<b>SECTEUR</b>	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE</b>
Ua	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
Ut UL	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

### **Dispositions spécifiques :**

S'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

Si une parcelle jouxte plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation de la construction (alignement ou retrait) ne pourra se référer qu'à une seule de ces voies ou emprises, une de celle sur laquelle les constructions voisines sont alignées.

Les extensions des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement du bâtiment principal.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, de telles 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,



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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

<b>SECTEUR</b>	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
Ua	Les constructions doivent être implantées sur la ou les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 5 m. Un mur coupe-feu 1 heure sera édifié en cas d'implantation sur la limite séparative. Le degré « coupe-feu » devra être adapté à la réglementation en vigueur, en fonction du classement de l'établissement.
Ut UL	Les constructions doivent être implantées sur la ou les limites ou avec un retrait minimal de 3 m.

Les annexes doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1m de la limite séparative.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le prolongement des constructions existantes

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

Non réglementé

## **ARTICLE UA-UT-UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA-UT-UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTEUR	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Ua	La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 10 m au faîtage et 8 m à l'égout du toit et 8,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. En cas de mitoyenneté, l'égout du toit devra être aligné à l'égout du toit de l'une des constructions voisines, avec une marge de tolérance de plus ou moins 50 cm.
Ut	La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 8 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit et 5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
UL	Non réglementé

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, excepté dans le cas où le terrain présente une pente supérieure ou égale à 7%.

## **ARTICLE UA-UT-UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,

en fonction du bâti existant.

### **1) Aspect des constructions futures :**

#### **En secteur Ua et UL**

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Toutefois, les matériaux contemporains (métal, verre, béton, bois etc.) pourront être utilisés sans restriction dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Enseignes*

Les enseignes publicitaires seront intégrées au volume des bâtiments.

#### **En secteur Ut**

- *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations traditionnelles (volumes parallépipédiques en pierre, toiture à deux pans en ardoise, deux étages pleins et des combles).

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Toiture*

Le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Toutefois, les matériaux contemporains (métal, verre, béton, bois etc.) pourront être utilisés sans restriction dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

## **2) Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Sont interdites :

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton (à l'exception des soubassements de 30 cm maximum) ou de panneaux plastiques.

#### **En front de rue, limites séparatives et fonds de parcelle :**

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

### **ARTICLE UA-UT-UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

### **ARTICLE UA-UT-UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation de certaines essences en clôture est interdite. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, Thuyas, *Chamaecyparis* et X *Cupressocyparis*).

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

#### **ARTICLE UA-UT-UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone équipée où les équipements sont en cours de réalisation, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

La zone 1 AU comprend :

- le **secteur 1AUe** correspond aux extensions du bourg et de Cossinade. Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.
- le **secteur 1AUa** correspond à l'extension de la zone d'activités.
- le **secteur 1AUI** correspond à un secteur destiné à accueillir des équipements publics.

#### **Rappels**

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destinations de ces constructions
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol
- les démolitions

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères) repérés au titre de l'article L.151-23 est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.151-19 du code l'urbanisme).
- La route nationale 24 est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

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

- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### **En secteur 1AUe**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

### **En secteur 1AUa et 1AUI**

- Toute construction autre que celles visées à l'article AU2.

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

### **Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,**

- La construction des équipements d'intérêt général ;

### **En secteur 1AUe**

- Les annexes (garages, abris de jardin...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, et qu'il n'y en ait pas plus de deux.
- L'emprise au sol des abris de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **En secteur 1AUa**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, d'entrepôt, d'industrie ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - o qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone
  - o qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité ;
  - o qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment, dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

#### **En secteur 1AU1**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **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 sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Excepté en secteur 1AUa, les voies en impasse ne peuvent dépasser 150 m de longueur.

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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 ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

### **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.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### **Electricité et Téléphone**

Les branchements en réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, sur plus de la moitié d'une de leurs faces :

<b>SECTEUR</b>	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE</b>
1AUe	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques sur tout ou partie de la construction ou avec un retrait minimum de 5 m
1AUa	A au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques sur tout ou partie de la construction
1AUI	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques sur tout ou partie de la construction ou avec un retrait minimum de 3 m

Les garages, à l'exception des carports, seront implantés avec un retrait minimal de 5 m, par rapport à la voie d'accès.

Si une parcelle jouxte plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation de la construction (alignement ou retrait) ne pourra se référer qu'à une seule de ces voies ou emprises, une de celle sur laquelle les constructions voisines sont alignées.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :



SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
1AUe	Les constructions et les annexes détachées doivent être implantées sur la ou les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3 m.
1AUa	Les constructions et les annexes détachées doivent être implantées sur la ou les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 5 m. Un mur coupe-feu 1 heure sera édifié en cas d'implantation sur la limite séparative. Le degré « coupe-feu » devra être adapté à la réglementation en vigueur, en fonction du classement de l'établissement.
1AUI	Les constructions et les annexes détachées doivent être implantées sur la ou les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3 m.

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

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

**En secteur 1AUe**, Pour le cas particulier des abris de jardins, leur emprise au sol n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTEUR	HAUTEUR MAXIMAL DES CONSTRUCTIONS
1AUe	La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 11 m au faîtage et 6,50 m à l'égout du toit et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. La hauteur maximale des annexes n'excèdera pas 4 m à l'égout du toit et 5 m à l'acrotère
1AUa	La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 m au faîtage et 8 m à l'égout du toit et 8,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

1AU1	La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 m au point le plus haut du bâtiment.
------	--

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, excepté dans le cas où le terrain présente une pente supérieure ou égale à 7%.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,

en fonction du bâti existant.

### **1) Aspect des constructions futures :**

#### **En secteur 1AUe et 1AUI**

##### *• Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitation traditionnelles (volumes parallélépipédiques en pierre, toiture à deux pans en ardoise, deux étages pleins et des combles).

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

##### *• Toiture*

Le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre.

##### *• Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Toutefois, les matériaux contemporains (métal, verre, béton, bois etc.) pourront être utilisés sans restriction dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

#### **En secteur 1AUa**

##### *• Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleur des matériaux locaux).

Toutefois, les matériaux contemporains (métal, verre, béton, bois etc.) pour-ront être utilisés sans restriction dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Pour les bâtiments imposants, des façades de teinte naturelle ou de couleur foncée seront privilégiées.

- *Toiture*

Le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre.

- *Enseignes*

Les enseignes publicitaires seront intégrées au volume des bâtiments.

## **2) Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. Les portails devront s'intégrer à la clôture et ne pas dépasser la hauteur des piliers.

### **En front de rue :**

Les murs minéraux ne dépasseront pas 1 m et les enduits seront en harmonie avec ceux de l'habitation. Ces murs ainsi que ceux construits en pierre du pays pourront être surmontés de grilles, grillage ou lisse. La hauteur maximale de l'ensemble est de 1,50 m.

Le long des routes départementales, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70m.

### **En limites séparatives et fonds de parcelles :**

En dehors des haies végétales, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80m. Les haies végétales ne dépasseront pas 2 m.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton (à l'exception des soubassements de 30 cm maximum)
- ou de panneaux plastiques.

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

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

La plantation de certaines essences en clôture est interdite. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*)
- des conifères (*Cupressus*, Thuyas, *Chamaecyparis* et X *Cupressocyparis*)

-En secteur 1AUa, 1AUe et 1AUI, les projets de construction doivent obligatoirement comprendre au moins 30 % d'espaces perméables

- En secteur 1AUe, les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comprendre un espace libre commun devant participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure). Elles devront comporter :

- au moins 10 % d'espaces verts (hors voirie et stationnement)

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les zones 2AU sont des zones non équipées ou de capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision allégée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

#### **Rappels**

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol
- les démolitions

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères) repérés au titre de l'article L.123-1-7° est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.151-19 du code l'urbanisme).
- La route nationale 24 est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

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

- Les antennes de téléphonie mobile ;
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme;
- Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

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

**Sous réserve de ne pas empêcher le développement futur de la zone :**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

## **ARTICLE 2AU 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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

## **ARTICLE 2AU 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.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques sur tout ou partie de la construction ou avec un retrait minimum de 5 m

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions et les annexes détachées doivent être implantées sur la ou les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3 m.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,

en fonction du bâti existant.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

En dehors des haies végétales, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1.80m.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton (à l'exception des soubassements de 30 cm) ou de panneaux plastiques.

## **ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

## **ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La plantation de certaines essences en clôture est interdite. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*)
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*)

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont autorisées dans cette zone les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol
- les démolitions

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères) repérés au titre de l'article L.151-23 est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.151-19 du code l'urbanisme).
- La route nationale 24 est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

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

- Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
- Toute nouvelle construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone,
- Tout changement de destination à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- Les exhaussements et affouillements du sol, non liés à l'activité agricole et aux services publics,

- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

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

**Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,**

### **Logement de fonction**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) limitée à 1 logement par site d'exploitation et sous les conditions d'implantation suivantes :
  - . qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation vacant
  - . et que l'implantation de la construction se fasse à une distance maximale n'excédant pas 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation.
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- L'extension des constructions existantes à usage de logement de fonction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, que l'extension ne crée pas de nouveau logement, en continuité du volume existant et n'excède pas :
  - soit 30% de l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLU
  - soit 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU
- La construction d'un local de gardiennage attenant à un bâtiment de l'exploitation et n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

### **Autres constructions**

- Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents ...) et leurs extensions devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et à 100 m des limites des zones U, 1AU, 2AU, Nr et Npb.  
Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de locaux occupés par des tiers, les éventuelles extensions de ce bâti et les installations de mise aux normes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances avec les locaux occupés par des tiers sous réserves d'éventuelles contraintes techniques.
- Le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole dès lors que ce changement de destination est réalisé :
  - pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance, dans la limite d'un logement par foyer ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code Rural (gîte, ferme-auberge) ;
  - à une distance minimale de 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation ;

- pour des bâtiments ayant une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre.

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

- Les changements de destination, restaurations et extensions des constructions destinées à l'hébergement à la ferme (gîte, chambres d'hôtes...) dans les bâtiments en pierre ou en terre constitutifs du patrimoine local, dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction dudit siège) des autres sièges d'exploitation et des locaux occupés par des tiers.
- Les constructions, changements de destination, restaurations, extensions et installations nécessaires aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du code Rural autres que l'hébergement à la ferme (magasin ou hall de vente en direct, laboratoire ..), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction dudit siège) des autres sièges d'exploitation et des locaux occupés par des tiers.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### **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.

#### **Accès**

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

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

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 ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

## **ARTICLE A 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 ou par un forage suivant la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

En dehors de marges de recul indiquées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Les travaux de mises aux normes sont autorisés dans les marges de recul.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de celle-ci.

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 égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

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

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

- Pour le logement de fonction, l'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> au total. Pour le cas particulier des abris de jardins, leur emprise au sol n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.
- La construction d'un local de gardiennage attenant à un bâtiment de l'exploitation ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

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

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur maximale des constructions *à usage de logement de fonction*, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9m au faîtage ou au point le plus haut du bâtiment.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions et ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,

en fonction du bâti existant.

## **1) Aspect des constructions et extensions futures à usage de logement de fonction :**

### • *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des bâtiments d'habitation et agricoles traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pans en ardoise).

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront dans le paysage proche et lointain.

### • *Toiture*

Pour les toitures à pans, le faîtage du volume principal suivra l'orientation (des faîtages) des bâtiments traditionnels situés à proximité.

### • *Matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Toutefois, les matériaux contemporains (métal, verre, béton, bois etc.) pourront être utilisés sans restriction dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

## **2) Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir.

En dehors des haies végétales, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1.80m.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales constituées de conifères taillés,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton (à l'exception des soubassements de 30 cm maximum) ou de panneaux plastiques.

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

Les aires de manœuvre et le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

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

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A2) ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

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

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

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, 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.

La zone N comprend les secteurs :

- le **secteur Nr** est un secteur naturel d'habitat où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées peuvent être autorisées.
- le **secteur Np** est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus. A ce titre, cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.
- le **secteur Npb** est un secteur naturel de protection relatif au barrage de la Chèze et au périmètre de protection immédiat mis en place par la Ville de Rennes.
- le **secteur Nk** est voué à la carrière

#### **Rappels**

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol
- les démolitions

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères) repérés au titre de l'article L.151-23 est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.151-19 du code l'urbanisme).
- La route nationale 24 est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.



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

### **Sur l'ensemble des secteurs**

- Toute nouvelle construction même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N2,
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'éoliennes supérieures ou égales à 12m, et d'antennes sur pylônes,
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### **En secteurs Nr, Np, Npb**

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à un équipement public, la régulation des eaux pluviales et la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

### **En secteur Nr**

- Toute extension, annexe ou changement de destination ayant pour effet de réduire les interdistances avec des bâtiments ou installations agricoles proches.
- Toute reconstruction de bâtiment en ruine à moins de 100 m d'un bâtiment ou installation agricole en activité.

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

### **Sur l'ensemble des secteurs (Np, Npb et Nr) sous réserve d'une bonne insertion dans le site,**

- Les constructions et installations 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...).
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les abris pour animaux d'une emprise de 50 m<sup>2</sup> et sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 3.5 mètres et d'un bardage bois.

### **En secteur Npb**

- L'aménagement et la restauration des constructions existantes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements du sol directement liés à la mise en valeur ou à l'amélioration de l'accessibilité au site.

### **En secteur Nr**

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, que l'extension ne crée pas de nouveau logement, en continuité du volume existant et n'excède pas :

- soit 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- soit 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU
  - Le changement de destination des constructions en pierre ou en terre.
  - Les annexes (garages, abris de jardin...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'il n'y en ait pas plus de deux.  
L'ensemble des annexes n'excèdera pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
Leur hauteur n'excèdera pas 4 m à l'égout du toit.
  - L'emprise au sol des abris de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.
  - La modernisation et les extensions des bâtiments agricoles pour les sièges d'exploitation.

#### **En secteur Nk**

- Les affouillements et exhaussements de sol
- L'extension de carrière
- les constructions strictement liées à l'activité présente au sein du secteur

### **ARTICLE N 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.

#### **Accès**

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

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

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 ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

### **ARTICLE N 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.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

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

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Hormis les annexes, les constructions doivent être en toute ou partie implantées à l'alignement ou à au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, de telles 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Les constructions ou installations doivent respecter les dispositions de l'article L.111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier, concernant la route nationale 24.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de celle-ci.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, seront autorisées dans les limites de l'alignement existant.

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

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

**Pour l'ensemble des secteurs,**

- L'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les abris pour animaux.
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> au total. Pour le cas particulier des abris de jardins, leur emprise au sol n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.

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

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

La hauteur est limitée à :

- 3.5 m pour les abris pour animaux,
- 4 m à l'égout du toit pour les annexes.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, à usage d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,

en fonction du bâti existant.

### **1) Rénovations et extensions des bâtiments existants :**

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleur des matériaux locaux). Toutefois, les matériaux contemporains (métal, verre, béton, bois etc.) pourront être utilisés sans restriction dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Volumétrie*

Les rénovations des bâtiments traditionnels devront conserver leur silhouette générale, pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface.

- *Extensions*

En façade principale, seules les vérandas sont autorisées à condition :

- qu'elles soient en harmonie avec la façade principale,
- qu'elles aient un soubassement en harmonie avec la construction existante d'une hauteur minimum de 0.50 m,
- que les menuiseries ne soient pas en PVC blanc.

- *Toitures*

Les toitures conserveront leur silhouette et leurs pentes d'origine.

- *Façades et ouvertures*

Les lucarnes créées s'inspireront de celles présentes sur le secteur. On évitera de multiplier les nouvelles ouvertures sur la façade principale.

## **2) Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir.

En dehors des haies végétales, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1.80m.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

Sont interdites :

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton (à l'exception des soubassements de 30 cm maximum ou de panneaux plastiques.

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

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

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

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

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

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ANNEXE N° 1 : règles relatives au type d'occupation ou d'utilisation du sol**

**ANNEXE N° 2 : règles relatives au calcul des places de stationnement**

## ANNEXE N°1 : REGLES RELATIVES AU TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

	Déclaration préalable	Permis de construire	Permis d'aménager
<b>Construction</b>	Hauteur > 12 m sans créer de surface de plancher	Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20m <sup>2</sup>	
	En secteur sauvegardé + site classé : sans créer de surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les zones urbaines du PLU, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>;</li> <li>• Les travaux ayant pour effet la création de plus de 20m<sup>2</sup> et d'au plus 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;</li> </ul>	En espace remarquable : <ul style="list-style-type: none"> <li>• réfection de bâtiments existants</li> <li>• extension de bâtiments existants d'activités économiques</li> <li>• aménagement de &lt; SPC des activités agricoles, pastorales et forestières</li> <li>• aménagement nécessitant la proximité immédiate de l'eau</li> </ul>
	Emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à 5 mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants : -une emprise au sol créée inférieure ou égale à 20m <sup>2</sup> ; -une surface de plancher créée inférieure ou égale à 20m <sup>2</sup> ; Ces seuils sont portés à 40 m <sup>2</sup> pour les projets situés en zone urbaine d'un PLU.		
	En secteur sauvegardé + site classé : SPC < 20 m <sup>2</sup>		

<b>HLL dans PRL ou camping</b>	SPC > 35 m <sup>2</sup>		
<b>Piscine</b>	10 m <sup>2</sup> << << 100m <sup>2</sup> Piscine non couverte Piscine couverte < 1.80 m de hauteur	100 m <sup>2</sup> En secteur sauvegardé + site classé : Les piscines	
<b>Eolienne</b>		> 12 m	
<b>Murs</b>	> 2 m  En secteur sauvegardé + site classé : Les murs		
<b>Clôture</b>	En secteur sauvegardé + site classé + site inscrit + ZPPAUP + périmètre MH + secteur L123-1, 7° + quand la commune l'a décidé, les clôtures		
<b>Travaux</b>	Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux modifiant structure porteuse ou façade avec changement de destination</li> <li>• travaux modifiant le volume, percement ou agrandissement d'une ouverture</li> <li>• travaux sur MH inscrit</li> <li>• Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.</li> </ul>	
	Travaux sur éléments repérés L. 151-19 ou de l'article L. 151-23		
	Transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher		
	En secteur sauvegardé :		



	• travaux à l'intérieur des immeubles		
<b>Changement de destination</b>	Changement de destination	Changement de destination avec travaux modifiant la structure porteuse ou façade	
<b>Coupes et abattages d'arbres</b>	Coupes et abattages d'arbres		
<b>Aire d'accueil des gens du voyage</b>	Aire d'accueil des gens du voyage		
<b>Résidence gens du voyage &gt; 3 mois</b>	Résidence gens du voyage > 3 mois		
<b>Exhaussements et affouillements de sol</b>	> 2 m et entre 100 m <sup>2</sup> << << 2 ha		> 2 m > 2 ha
			En secteur sauvegardé + site classé : > 2 m > 100 m <sup>2</sup>
<b>Aire de stationnement, dépôt de véhicule, garage collectif caravanes et mobil-home (hors camping et PRL)</b>	- 10 unités << << 50 unités - Caravane ou mobil-home < 3 mois par an		> 50 unités
	-		En secteur sauvegardé + site classé : Aire de stationnement, dépôt de véhicule, garage collectif caravanes et mobil-home
	-		En espace remarquable : Aire de stationnement
<b>Voies ou espaces publics</b>	En secteur sauvegardé + site classé : Modification d'une voie ou d'un espace public		En secteur sauvegardé + site classé : Création d'un espace public
			En secteur sauvegardé : Création de voie ou travaux modifiant une voie
			En espace remarquable : Chemins piétons et cyclables

<b>Camping et PRL</b>	Camping < 20 personnes ou 6 tentes, caravanes ou mobil-home		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Camping &gt; 20 personnes ou &gt; 6 tentes, caravanes ou mobil-home</li> <li>- PRL</li> <li>- Réaménagement d'un PRL ou d'un camping créant + 10 % d'emplacements</li> <li>- Travaux dans PRL modifiant la végétation qui limite l'impact visuel des installations</li> </ul>
<b>Parc d'attraction ou aire de jeux / terrains sports motorisés</b>			Parcs d'attraction ou aire de jeux > 2 ha
			En secteur sauvegardé + site classé : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parc d'attraction ou aire de jeux</li> <li>- Terrains sports motorisés</li> </ul>
<b>Lotissements (division foncière en vue de construire)</b>	Autres lotissements que ceux mentionnés nécessitant un permis d'aménager (ex. division d'un terrain sans voies, espaces ou équipements communs).		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotissement prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs propres au lotissement</li> <li>- Lotissement situé en secteur sauvegardé, en site classé ou en instance de classement</li> </ul>
<b>Secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision</b>	Travaux effectués à l'intérieur des immeubles		

## ANNEXE N° 2 - REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR (sauf impossibilité techniques)
<b>HABITAT</b>	
Construction à usage d'habitation collective	- 1,5 place par logement - Pour les constructions d'une opération d'aménagement : 1 place banalisée supplémentaire pour 2 logements
Construction à usage d'habitation individuelle	- 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété - Pour les constructions d'une opération d'aménagement : 1 place banalisée supplémentaire pour 4 logements
<b>ACTIVITES</b>	
Commerce	- 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de vente
Bureau et service	- 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de Surface de plancher de construction
Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. - 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
Etablissement d'enseignement	- 1 place par classe primaire, 2 places par classe maternelle
Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
Construction ou établissement non prévu ci-dessus	- le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

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

Article R.111-25 du Code de l'Urbanisme

Les places de stationnement prévues seront non closes.

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

### Réservées aux personnes à mobilité réduite

#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

#### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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

#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à 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.

