

# ERCÉ PRÈS LIFFRÉ



**Atelier du CANAL**  
Architectes Urbanistes  
74c rue de paris  
CS 33 105  
35 031 RENNES CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01

**EC3/SL/CR**  
**15-12-2015**

# 6

## REGLEMENT

**Révision arrêtée le 06.03.2007**  
**Révision approuvée le 18.12.2007**

**Modification approuvée le 07.09.2009**

**Révision simplifiée approuvée le**  
**22.11.2010**

**Modification approuvée le 28-03-11**

**Modification simplifiée 17.03.2014**

**Modification approuvée le 15-12-15**

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement**
- 7 : annexes.

**Article L. 110 du Code de l'urbanisme :**

*" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. "*

**Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :**

*" Les schémas de cohérence territoriale [SCOT], les plans locaux d'urbanisme [PLU] et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

*Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1."*

**TABLE DES MATIÈRES**

**DEFINITIONS :** ..... page 4

**TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES** ..... page 7

**CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT** ..... page 8

**CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL** ... page 11

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

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA** ..... page 16

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB** ..... page 23

**CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE** ..... page 31

**CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI** ..... page 35

**CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ** ..... page 43

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE** ..... page 51

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU** ..... page 52

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU** ..... page 54

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** ..... page 55

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A** ..... page 56

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** ..... page 63

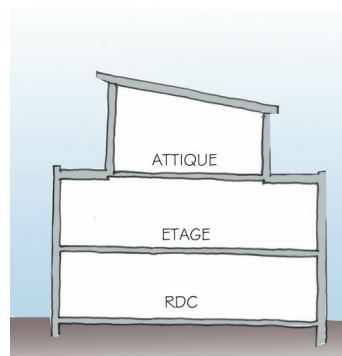
**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH** ..... page 64

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N** ..... page 71

## DEFINITIONS :

- **ABRIS POUR ANIMAUX** : les abris pour animaux, dans le présent règlement, doivent être réalisés sans fondation, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>, exclusivement réalisées en bois et permettant un retour à l'état naturel du site. Ils sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
- **ANNEXE** : Est considérée comme construction annexe, pour bénéficier de certaines règles qui lui est propre, la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et implantée à l'écart de cette dernière, d'une distance d'au moins 1 m. *Ex.* : remise, abris de jardin, cellier, garage ... Sa destination ne peut être ni à usage de bureau professionnel, ni de commerce, ni de logement.

- **ATTIQUE** : Dernier étage d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur ; c'est à dire dont les façades sont en retrait par rapport aux façades inférieures du bâtiment (à l'exception des pignons éventuels), permettant d'obtenir des terrasses accessibles.



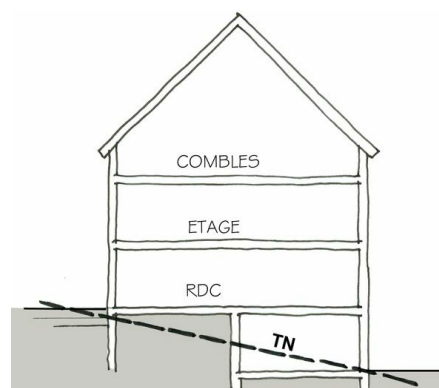
- **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- **EMPLACEMENTS RESERVES** : Les emplacements réservés sont des servitudes, institués sur des terrains, ayant vocation à permettre la réalisation, par une collectivité, de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Ils sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.
- **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.
- **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.
- **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accollée à celle-ci.
- **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

• **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (*les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur*).

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.



• **LIMITES SÉPARATIVES** : Limites qui séparent deux propriétés. Lorsque la limite a un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, c'est une limite latérale.

• **LOTISSEMENT** : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

• **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION** : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 des règlements de chaque zone s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance.

• **RETRAIT** : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlements de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

• **SHOB / SHON** (*art. R.112-2 du code de l'urbanisme*) : La **Surface Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurés à partir de l'extérieur des murs.

La **surface de plancher hors œuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules;

- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des *a*, *b* et *c* ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

- **UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16 du Code de l'urbanisme.

- **VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

- **VOLUMÉTRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT**

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune de ERCÉ-PRÈS-LIFFRÉ** tel que précisé sur les documents graphiques.

**ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT**

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, Installations Classées pour la protection de l'environnement, etc.*)

**ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME**

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, en s'ajoutant à l'application des dispositions du présent règlement :

**1 - Les règles générales d'urbanisme :**

**- Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :** Il s'agit des articles suivants, résumés :

- ↪ **Article R.111-2 :** Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.
- ↪ **Article R.111-4 :** Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ↪ **Article R.111-15 :** Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ↪ **Article R.111-21** (*sauf dans les ZPPAUP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur*) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

**- Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables en plus des dispositions de ce PLU ;**

**- Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs ;**

**2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document.**

**3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques :** L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.



**ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

↳ **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines se distinguent de la manière suivante :

- ➔ **ZONE UA** : D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-bourg traditionnel de Ercé-près-Liffré. L'urbanisation est diversifiée et assez dense. Elle doit conserver ces caractéristiques.
- ➔ **ZONE UB** : Les zones UB correspondent aux extensions périphériques du centre-bourg, moins denses et principalement à caractère résidentiel. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.
- ➔ **ZONE UE** : La zone UE est une zone de grands équipements. Elle est destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements de service public ou d'intérêt collectif (scolaire, culturel, sportif, etc.).
- ➔ **ZONE UZ** : La zone UZ est couverte par l'opération d'ensemble dénommée ZAC du Bocage de l'Illet. L'urbanisation est diversifiée. Elle peut accueillir les habitations (collectifs ou semi-collectifs, logements en lots libres de tailles variables, logements groupés avec garages intégrés ou garages regroupés) et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

↳ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU** : Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**1** - Lorsqu'elles peuvent être immédiatement constructibles par des opérations d'aménagement d'ensemble, en raison de la présence des équipements existants en périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter, ces zones sont intitulées 1 AU et sont dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice car elles ont vocation à s'urbaniser selon les mêmes dispositions réglementaires dès lors que les équipements en cours ou prévus seront suffisants.

**2** - Lorsque ces zones sont "gelées" en réserve foncière pour cause d'insuffisance des équipements existants en périphérie, elles s'intitulent 2 AU. Elles sont inconstructibles et ne sont donc pas réglementées car sans objet.

↳ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A** : Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Cette zone comporte des constructions ou installations (*stabulations, hangars à fourrages, fosses, silos, etc*) pouvant générer des périmètres sanitaires inconstructibles. Ces périmètres sont calculés à compter de tous les murs extérieurs de la construction ou de l'installation, et la distance est limitée en fonction du régime applicable : soit le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration (ICPE) pouvant générer des périmètres d'au moins 100 m ; soit application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), pouvant générer des périmètres d'au moins 50 m ;

La zone A, par ailleurs comprend la zone Ai, dans laquelle tous types de constructions sont interdits à l'exception des "abris temporaires pour animaux".

#### ↳ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :**

- **Sont classés en zone naturelle et forestière (N)** les secteurs de la commune, à protéger en raison 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 leur caractère d'espaces naturels.

- **Les zones NH**, quant à elles, correspondent aux secteurs bâtis ou aux hameaux, localisés dans l'espace rural et dans lesquels toute nouvelle construction est exclue sauf exceptions, en revanche les évolutions du bâti existant sont permises (*y compris par extensions, changement de destination et implantation de bâtiments annexes*) sous des conditions strictes.

Les plans de zonage indiquent par ailleurs :

- Les **zones inondables** et les **zones humides**, Cf. Articles 3 et 4 du chapitre suivant.
- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC) Cf. Article 6 du chapitre suivant
- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Cf. Article 7 du chapitre suivant.
- **Les haies ou arbres** recensés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que les PLU peuvent : "7° Identifier et localiser les éléments de paysage (...) à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Ainsi, toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. **Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.**

- Les **sites archéologiques**, Cf. Article 5 du chapitre suivant ;
- Les **Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (M.N.I.E.)** Cf. Rapport de présentation du PLU ;
- **Les marges de recul par rapport aux voies départementales** : Elles relèvent de l'application du Code de la Voirie Départementale, elles s'appliquent en dehors des parties actuellement urbanisées et des zones d'urbanisation future. Elles imposent une implantation en retrait d'au moins 35 m pour les habitations, à compter de l'alignement des voies et 25 m pour les constructions destinées à d'autres usages.

## CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### ARTICLE 1 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

### ARTICLE 2 - PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

### ARTICLE 3 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

#### **A cette fin sont interdits :**

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

☞ - les constructions nouvelles à **l'exception de :**

- *l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :*

- *25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;*

- *30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;*

- *les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée ;*

☞ L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

### ARTICLE 4 - ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

En application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne - Pays de Loire sont strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages ...

<b>ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE</b>
---

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévues par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

<b>ARTICLE 6 - LES ESPACES BOISÉS CLASSES</b> <i>Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme</i>
--

#### **6-1 - APPLICATION DU CLASSEMENT :**

##### **→ LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISÉS :**

- les **BOIS, FORÊTS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS**. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 1<sup>er</sup> complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV*)

##### **→ CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT : LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

- La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

##### **→ LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS À L'EXISTENCE PRÉALABLE D'UN BOISEMENT.**

- des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

##### **→ MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT : TOUT MOTIF D'URBANISME :**

- Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
- Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

**6-2 - EFFETS DU CLASSEMENT** : Le classement des espaces boisés a pour effets :

- ❶ DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;
- ❷ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS ;
- ❸ D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ;

**NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT :**

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.**

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

❶ **PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1<sup>er</sup>).

↳ **L'autorisation n'est pas requise :**

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

❷ **INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :**

**PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

↳ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*

- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.)

↳ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qui impliquent la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

### ❸ INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

**DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT** : Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 partie)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

↳ **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3) (C. urb., art. R. 130-7, al. 1<sup>er</sup>).

#### ARTICLE 7 - EMBLEMES RESERVES Article L. 123-1-5 al. 8 du code de l'urbanisme

➔ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

➔ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 al. 8 et R.123-11 d) 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 inscrit en emplacement réservé par un PLU 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 dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. U.)

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

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA****CARACTERISTIQUES GENERALES**

D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-bourg traditionnel de Ercé-près-Liffré.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Dans cette zone, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;



**ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En outre, les voies nouvelles publiques ou privées devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

**ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

**Rappel :** le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

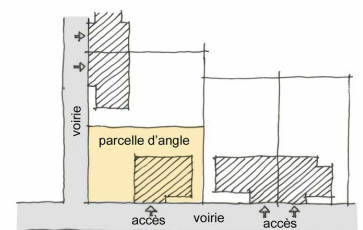
**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :** les constructions principales s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise de la voie privée.

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans le cadre de **permis d'aménager**, de **permis groupé**, de **permis groupé valant division** ou de **lotissement**, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m

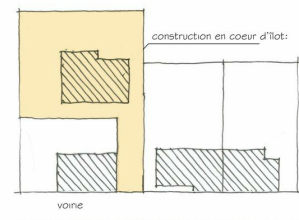
- Les **volumes secondaires** et les **constructions annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement, dès lors qu'ils sont en matériaux ou aspects identiques à ceux de la construction principale. A défaut, ces volumes secondaires et constructions annexes s'implanteront en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle ou entre des voies** et pour les **limites par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.



- Lorsque le **projet de construction joute une construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des **constructions en coeur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.



- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

**7.1. Implantations nouvelles** : La construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. Par rapport à l'autre limite séparative latérale et à la limite de fond de parcelle, dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite, celle-ci doit s'en écarter d'une distance au moins égale à 2,00 m.

### 7.2. Règles alternatives :

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- **Les constructions annexes**, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m de la limite séparative ;

- **Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Hauteur des constructions principales :

. La **hauteur** des constructions principales ne devra pas excéder **9 m au sommet de la façade** et **14 m au point le plus haut de la construction** à compter du niveau de la voie d'accès.

. Toute partie de construction élevée au-delà de la hauteur maximale de 9 m au sommet de la façade devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

**10.2 - Cas particulier : Constructions dans la pente :** Suivant la pente naturelle du terrain, à partir du niveau de la voie d'accès, un immeuble pourra présenter des hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour les façades qui s'implantent au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée..

**10.3 - Annexes :** La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLÔTURES

- **11.1 - Généralités :** Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en oeuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

- **11.2 - Matériaux apparents et couleurs**

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité.

**11.2.1 - Toitures :** La couleur des matériaux en toiture, devra être proche de la couleur de l'ardoise naturelle ;

**11.2.2 - Façades et pignons :** l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

- **11.3 - Clôtures :** Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en oeuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

Les clôtures grillagées éventuelles, seront systématiquement doublées de haies vives, composées par des essences locales et reprendront si possible la trame des haies bocagères typiques.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **11.4 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- **11.5 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. En outre, pour ces bâtiments, l'étude du PACT-ARIM en date de juillet 1998, annexée au présent règlement, devra être prise en compte et respectée, concernant l'aspect général des constructions, les percements et ouvertures, la couverture, les enduits et les joints.
- **11.6 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

- **Il est exigé au minimum** :
- **Habitat collectif** : Une place et demie de stationnement par logement.
- **Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.
- **Constructions à usage commercial** : Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface hors oeuvre nette de la construction ;
- **Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Etablissements d'enseignement des premier et second degrés** : 1 place par salle de classe créée ;
- **Équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc.** :  
- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

→ **Rappel** : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

→ **Rappel** : **Extrait de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme** : "Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder « 12 195,92 euros » par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

### 13.2 - **Espaces verts - Plantations** :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérées ou non par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

#### 13.2.4 - **Espaces libres** :

- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

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

## ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- Article non réglementé.

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB****CARACTERISTIQUES GENERALES**

Les zones UB correspondent aux extensions du centre-bourg, moins denses.

Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

Dans cette zone, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule pour le terrain recevant une construction à usage d'habitat individuel. De même, pour une construction à usage d'habitat individuel, l'accès sera matérialisé par une enclave privative non close de 5m x 2,5m soit 12,5m<sup>2</sup> minimum de superficie.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En outre, les voies nouvelles publiques ou privées devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

**ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.



**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Article non réglementé.

**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Rappel :** le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

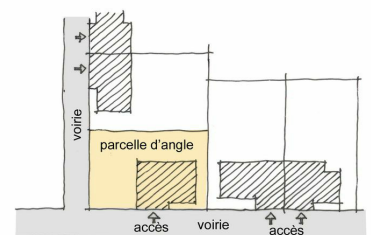
**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :** les constructions principales s'implanteront à l'**alignement** des voies **et/ou en retrait maximum de 5 m**, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans le cadre de **permis d'aménager**, de **permis groupé**, de **permis groupé valant division** ou de **lotissement**, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m

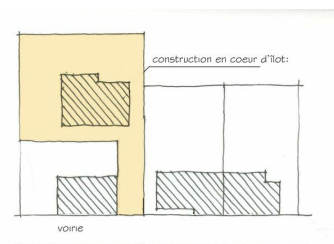
- Les **volumes secondaires** et les **constructions annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement, dès lors qu'ils sont en matériaux ou aspects identiques à ceux de la construction principale. A défaut, ces volumes secondaires et constructions annexes s'implanteront en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les **limites par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.



- Lorsque le **projet de construction jouxte une construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour l'implantation des **constructions en coeur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.



- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

#### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

**7.1. Implantations nouvelles** : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

#### 7.2. Règles alternatives :

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- **Les constructions annexes**, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m de la limite séparative ;

- **Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des **bâtiments annexes** liés à une habitation, à l'**exception des garages**, ne devra pas excéder **25 m<sup>2</sup>**.

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Hauteur maximale** : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder **6 m au sommet de la façade** et **11 m au point le plus haut de la construction** à compter du niveau de la voie d'accès ;

Toute partie de construction élevée au-delà des 6 m au sommet de la façade devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

**10.2 - Cas particulier** : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, à partir du niveau de la voie d'accès, un immeuble pourra présenter des hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour les façades qui s'implantent au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée..

**10.3 - Annexes** : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

**ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

• **11.1 - Généralités** : Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en oeuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

• **11.2 - Matériaux apparents et couleurs**

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité.

11.2.1 - Toitures : La couleur des matériaux en toiture, devra être proche de la couleur de l'ardoise naturelle ; le zinc est autorisé ;

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

• **11.3 - Clôtures** : Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en oeuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci. La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

Les clôtures grillagées éventuelles, seront systématiquement doublées de haies vives, composées par des essences locales et reprendront si possible la trame des haies bocagères typiques. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **11.4 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- **11.5 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. En outre, pour ces bâtiments, l'étude du PACT-ARIM en date de juillet 1998, annexée au présent règlement, devra être prise en compte et respectée, concernant l'aspect général des constructions, les percements et ouvertures, la couverture, les enduits et les joints.
- **11.6 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.  
Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.
- **Il est exigé au minimum** :
- **Habitat collectif** : Une place et demie de stationnement par logement.
- **Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.
- **Constructions à usage commercial** : Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface hors oeuvre nette de la construction ;
- **Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Etablissements hospitaliers ou médicalisés** : 1 place de stationnement pour 2 lits créés
- **Etablissements gérontologiques** : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;
- **Etablissements de type foyer-logement** : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.
- **Etablissements d'enseignement** :
  - des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
  - supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de SHON exclusivement créée ;
- **Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc.** :
  - 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

→ **Rappel** : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

→ **Rappel : Extrait de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme** : "Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder « 12 195,92 euros » par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

## ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1 - Espaces verts - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérées ou non par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées par des arbres, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

### 13.2 - Espaces libres :

#### 13.2 -Espaces libres :

- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ces espaces publics devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Des espaces verts de l'opération pourront accessoirement comporter les dispositifs de régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

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

#### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

**CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Dans cette zone, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE2 ;

**ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de camping et de caravanning ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

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

### ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.



**ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'**alignement des voies** ou en **retrait d'au moins 1 m**, à compter de cet alignement.

**ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle s'en écarte d'au moins **1 m**.

**ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE UE 10 : HAUTEUR 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR****• 11.1 - Généralités :**

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

**• 11.3 - Clôtures :** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

**• 11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

- **11.6 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

#### ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

- **13.2- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;

- **13.3** - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

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

#### ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

**CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UI est une zone d'activités qui regroupe notamment :

- les établissements artisanaux ;
- les activités commerciales à condition qu'elles ne constituent pas l'activité principale ;
- les activités de service

L'ensemble doit être compatible avec un quartier d'habitation urbaine.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UI 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage de commerces et d'industrie à l'exception de celles mentionnées à l'article UI2
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;

**ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement :
  - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements ou équipements de la zone
  - d'être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité, ou bien se situent dans son prolongement. Les extensions du logement se feront en continuité du volume principal (extension ou surélévation)
  - que la SHON n'excède pas 150 m<sup>2</sup>
  - que la surface affectée au logement n'excède pas 50% de la surface hors oeuvre nette de la construction
- Les constructions à usage de commerce, de type "show-room", dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale de l'activité artisanale ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :
  - d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
  - de contribuer à l'amélioration de l'état du sol existant ;
  - d'être nécessaires à la réalisation de dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE****3.1. - Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous

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

**3.2. - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique

Aucun accès direct ne pourra être autorisé :

- Sur la RD 92 en dehors des points prévus et aménagés à cet effet;
- A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile)

**ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir..

**4.2. - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'alimentation des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

**4.3. - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :**

**4.3.1. - Assainissement des eaux usées :** Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement..

**4.3.2. - Assainissement des eaux pluviales :** Le système de gestion des eaux pluviales de la Zone d'activités est du type « gestion alternative » par l'écoulement en surface des flux pluviaux dans des noues et par le stockage dans un bassin de rétention. Afin de garantir un bon fonctionnement du dispositif, la gestion des eaux pluviales dans les lots privés doit être cohérente avec ce système. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent donc être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales en surface avec si possible l'utilisation de techniques dites alternatives (noues, puisards, etc..).

L'objectif commun est la préservation du milieu naturel, l'utilisation de techniques alternatives de type infiltration ou rétention à l'intérieur des lots est fortement encouragée. La mise en œuvre d'un pré traitement pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4.4. Défense incendie:

En cas de surface construite de plus de 1000 m<sup>2</sup> de SHON l'acquéreur devra:

- Soit réaliser un mur coupe feu divisant la surface en 2 de moins de 1000 m<sup>2</sup> chacune
- Soit réaliser une bâche incendie de 120 m<sup>3</sup> sur son terrain

### ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

### ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

**6.1** - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

#### **6.2 - Voies ouvertes à la circulation automobile :**

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

- ↳ en retrait de **6 m** au moins de l'alignement des routes départementales ;
- ↳ en retrait de **3 m** au moins de l'alignement des autres voies ;

#### **6.3 - Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics :**

Les constructions, parties de constructions ou extensions (*hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons*), doivent être implantées en retrait minimum de **3 m**.

#### **6.4 Dispositions alternatives:**

- Pour les **parcelles d'angle ou entre des voies**, les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle, sauf pour les constructions en limite des routes départementales, pour lesquelles les dispositions du 6.2 s'appliquent.
- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

### ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

**7.1** - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m**.

#### **7.2 Dispositions alternatives:**

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction *s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m*
- Les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1.20m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence *s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m*

#### ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- *Article non réglementé.*

#### ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **70 %** de la superficie du terrain.

#### ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Définition :** Cf. Pages 3 et 4 du présent règlement (définitions).

**10.2 - Hauteur maximale :** La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder **9 m** au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, panneaux photovoltaïques, éoliennes...*).

#### ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Généralités :**

En tant que quartier de la commune, le parc d'activités doit être intégré à son environnement urbain et naturel. L'étude de conception doit apporter un soin particulier à l'intégration architecturales et paysagères des constructions et leurs perceptions depuis les axes routières.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement ou la production/vente, des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

##### **11.1 Aspect extérieur des constructions**

- **Façades : matériaux, enduits et ravalement :**

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...)

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment au niveau des percements, de l'organisation des entrées.

- **Ravalement**

**La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants:**

- l'environnement direct de la construction,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier
- l'emploi de l'aspect blanc et des couleurs vives est interdit (hors enseignes)

- **Couvertures**

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructures

### **11.2 Aménagement des abords des constructions**

- **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

- **Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux.

### **11.3 - Clôtures**

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur maximale d'1,80 m. Elles seront constituées de plantations qui peuvent être accompagnées d'un grillage plastifié, de couleur verte. Les clôtures ne devront pas empêcher l'écoulement et l'évacuation des eaux vers des noues.

### **11.4 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### **11.5 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

L'implantation d'éoliennes est autorisée.

### **11.6 - Enseignes**

Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.

L'emplacement des enseignes situées sur la construction est déterminée de manière à ne pas dépasser le gabarit des façades des constructions.

Les totems sont autorisées.

### **11.7 - Aires de stockage**

Les aires de stockage sont positionnées, organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux sauf passages de véhicules et accès divers..

**ARTICLE UI 12 : AIRES DE STATIONNEMENT****• 1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

•

**1.1 Normes à respecter****Constructions destinées à l'artisanat**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par 120m<sup>2</sup> de la SHON de la construction.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

**Constructions destinées aux activités de services**

Il est exigé au minimum une place par 40m<sup>2</sup> de SHON

**Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre

**Constructions destinées aux commerces**

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les restaurants (hors restauration spécifique du personnel), il est exigé au minimum 1 place par 20m<sup>2</sup> de SHON

**Constructions destinées à la fonction d'entrepôt**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur

**Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur

**Si le projet comporte en plus des locaux affectés au logement:**

Il est exigé deux places de stationnement par logement en plus de ceux dus par l'activité.

**1.2 Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction .

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

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

**Emprise maximale affectée au stationnement**

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la SHON des bâtiments affectés au commerce.



## • **2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques

### **2.1 Normes à respecter**

Il est exigé au minimum:

#### **Pour tout type de constructions sauf habitation**

2 emplacements au minimum, plus 1 emplacement supplémentaire par tranche complète de 100m<sup>2</sup> de SHON

#### **Si le projet comporte en plus des locaux affectés au logement:**

Il est exigé de rajouter 1 emplacement par logement créé

### **2.2 Modalités d'application**

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Pour les constructions destinées à l'habitation, ces aires de stationnement doivent être abritées.

### **Dimensionnement du stationnement**

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5m<sup>2</sup>

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés sur la partie du terrain non couverts par les constructions, les aménagements de voirie, les aires de stationnements ou de stockage.

### **2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve les plantations existantes, d'espaces suffisants et de mesure de protection pour assurer leur conservation.

Les clôtures en limites séparatives comportent une bande végétale d'une largeur de 1 m minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.

Les espaces non bâtis, hors accès et stationnement seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 200m<sup>2</sup>.

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux sauf passage des véhicules et accès divers.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 8 emplacements de stationnement en aérien. Ces arbres pourront, le cas échéant, être regroupés par ensembles ou bosquets pour des raisons de meilleure composition paysagère.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables...)

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

**ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- *Article non réglementé.*

**CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ****CARACTERISTIQUES GENERALES**

D'une manière générale, la zone UZ correspond aux zones d'urbanisation de la ZAC du bocage de l'Illet .

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations (collectifs ou semi-collectifs, logements en lots libres de tailles variables, logements groupés avec garages intégrés ou garages regroupés) et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Dans cette zone, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le sous-secteur UZ1 est un secteur de mixité sociale au sein duquel **50%** des logements seront des logements sociaux et notamment des logements spécifiques pour personnes âgées

**Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UZ 2 ;

**ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

De manière générale, la zone UZ admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Le sous-secteur UZ1 est un secteur de mixité sociale au sein duquel 50% des logements seront des logements sociaux et notamment des logements spécifiques pour personnes âgées

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En outre, les voies nouvelles publiques ou privées devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

**ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

## ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

### 6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

De manière générale, l'implantation des constructions devra prendre en compte et respecter les dispositions graphiques afférentes, en plus des dispositions suivantes :

- ↳ En zone UZ, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise publique (pour tout ou partie de la construction), ou bien en retrait d'au moins un mètre.

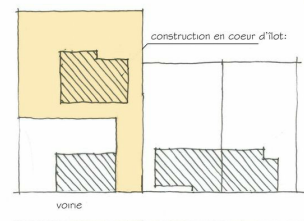
### 6.2 - Autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...) :

- ↳ Les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise (pour tout ou partie de la construction), ou bien en retrait d'au moins un mètre.

**6.3 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus** : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour les **constructions en coeur d'îlot**, en recul par rapport à l'alignement ou limite d'emprise publique, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières l'article 6 ne s'applique pas. Dans ce cas, il n'y a que des limites séparatives au terrain



- Cas de **''bâtiment - îlot''**<sup>1</sup> : C'est le cas des garages associés à l'habitat, implantés sur une autre parcelle que celle supportant le logement : La construction à usage de garage pourra s'implanter sur l'alignement ou limite d'emprise et sur toute autre limite séparative à la fois

## ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1. Implantations nouvelles :

- En zone UZ, les constructions doivent s'implanter en limite séparative de propriété (pour tout ou partie de la construction), ou bien en retrait d'au moins 1,00 mètre.

### 7.2. Règles alternatives :

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Cas de **''bâtiment - îlot''**<sup>1</sup> : C'est le cas des garages associés à l'habitat, implantés sur une autre parcelle que celle supportant le logement : La construction à usage de garage pourra s'implanter sur l'alignement ou limite d'emprise et sur toute autre limite séparative à la fois.

<sup>1</sup> Une construction est considérée comme réalisée selon le principe du **''bâtiment-îlot''** lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain assiette du projet. Ce terrain étant entouré d'espaces publics. La construction est considérée dans un sens large, car sont compris les aires de stationnement affectées à la construction, les accès privés aux constructions ou parkings (allées privées, escaliers, rampes d'accès, ...), le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains, qui peut déborder de l'emprise de la construction, les jardinets privatifs, ...

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

Article non réglementé.

### ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

### ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Hauteur maximale des constructions principales :** Lorsque la construction s'implante dans un «espace interstitiel» (*terrain nu situé entre deux parcelles bâties*) ou constitue l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant ou d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

**10.2 -** A défaut de hauteur référente de bâtiment voisin, la hauteur maximale des constructions (à l'exception des bâtiments annexes) ne devra pas excéder :

- Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9,00 m
- Hauteur maximale au point le plus haut de la construction : 14,00 m

- Nombre de niveaux maximum : Rez-de-chaussée+2 étages +comble ou attique

Lorsqu'un retrait de façade est réalisé, une hauteur supérieure à l'égout du toit, mais restant toutefois inférieure à 11,00m, pourra être autorisée ponctuellement sur une longueur maximale correspondant à la moitié du linéaire de la façade.

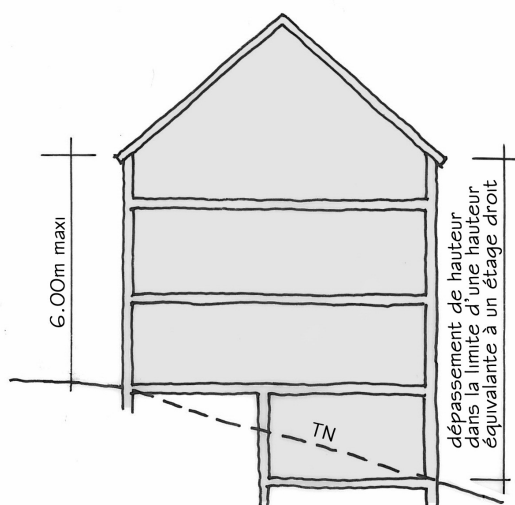
### 10.3 - Dispositions alternatives :

#### Cas particulier des constructions dans la pente :

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

*Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur maximale H1 égale à 6m*

**10.4 - Pour les bâtiments annexes :** La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.



**ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLÔTURES**

- **11.1 - Généralités** : Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en oeuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

- **11.2 - Matériaux apparents et couleurs**

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité.

11.2.1 - Toitures : La couleur des matériaux en toiture, devra être proche de la couleur de l'ardoise naturelle ;

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Afin d'assurer la pérennité de l'image et de l'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines...)

- **11.3 - Toitures**

Les panneaux solaires sont autorisés sur toute la construction, leur intégration sera étudiée avec soin.

La volumétrie des toitures préconisée repose sur 2 principes :

1. Tout type de pente de toiture est accepté, dans la mesure où le caractère homogène du quartier est respecté. Le volume de la toiture (qu'elle soit en couverture ou en terrasse) devra s'intégrer dans un gabarit à 45° en partant de l'égout du toit. Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique, ainsi que des saillies ponctuelles (corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux). Les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et l'environnement.

2. Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

- **11.4 - Clôtures**

**Les clôtures ne sont pas obligatoires** mais facultatives. Lorsqu'elles existent, elles doivent toujours être doublée d'une plantation arbustive.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.



- **11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- **11.6 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. En outre, pour ces bâtiments, l'étude du PACT-ARIM en date de juillet 1998, annexée au présent règlement, devra être prise en compte et respectée, concernant l'aspect général des constructions, les percements et ouvertures, la couverture, les enduits et les joints.
- **11.7 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction, dans les clôtures ou dans des dispositifs spécifiques (éléments bois, éléments maçonnés...).

## ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur une autre parcelle que celle de la construction (ex: cas de garages dissociés de l'habitation). Cette dernière sera située à proximité selon les modalités d'application ci-après :

Le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations s'il réalise ou acquiert à moins de 300m de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites, quand les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme sont remplies.

- **Il est exigé au minimum :**
- **Habitat collectif et semi-collectif** : Au moins une place de stationnement par logement.
- **Habitat individuel** : Au moins deux places de stationnement par logement.

**Rappel** : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

- **Constructions à usage commercial** :
  - Si la SHON créée est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de SHON : aucun emplacement n'est exigé.
  - Au delà de 150 m<sup>2</sup> de SHON créée : 1 place de stationnement est exigée par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de SHON (la première tranche étant donc exonérée).
- **Constructions à usage de bureau ou service (hormis les bâtiments publics pour lesquels il n'y a pas de règle de stationnement) et les construction à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

- **Etablissements d'enseignement** des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
- **Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc.** :  
- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

## ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

### 13.2 - Espaces verts - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérées ou non par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

#### 13.2.4 - Espaces libres :

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers de qualité.

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

## ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU****CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

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

Dans le secteur 1AUz l'urbanisation s'effectuera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dénommée Zone d'Aménagement Concerté du Bocage de l'Illet.

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

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

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

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

Le symbole \* signifie que la zone est identifiée comme un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme: et qu'à ce titre, il conviendra de respecter les données suivantes : *toute opération de 5 logements et plus devra comporter 25% au moins de logements sociaux (locatifs ou en accession aidés)*. (Dans le secteur 1AUz, cette proportion sera prise en compte sur l'ensemble de la ZAC).

Dans cette zone, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

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

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement

↳ de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;

↳ que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives.

- ♦ **Dans le secteur 1AUz l'urbanisation s'effectuera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dénommée Zone d'Aménagement Concerté du Bocage de l'Illet.**

↳ que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

**ARTICLES 1AU 3 à 1 AU 14**

- **Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.**

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU****CARACTERISTIQUES GENERALES :**

Les zones 2 AU sont des zones naturelles où les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans la zone.

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

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

Le symbole \* signifie que la zone comporte la servitude instaurée par l'article L.123-2, d) du Code de l'urbanisme et qu'à ce titre, il conviendra de respecter les données suivantes : *toute opération de 5 logements et plus devra comporter 25% au moins de logements sociaux (locatifs ou en accession aidés).*

Dans cette zone, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

**ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les **installations et équipements techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...), ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont nécessaires.
- Les **équipements d'infrastructure** ayant vocation à desservir les futures constructions.
- Les **extensions des constructions existantes**, à la date d'approbation du PLU ;

**ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 14**

Ces articles ne sont pas réglementés

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

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

**CARACTERISTIQUES GENERALES** : La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend la zone Ai, dans laquelle tous types de constructions sont interdits à l'exception des "abris temporaires pour animaux".

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Dans cette zone, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.

**Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages et l'environnement les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1 - Constructions nouvelles :**

2.1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2.1.2 - Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement complémentaire sur le site concerné et sous réserve :

- ↪ que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance,
- ↪ de ne pas excéder une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup>,
- ↪ qu'elle soit implantée, à une distance n'excédant pas 50 m maximum des bâtiments d'exploitation, pouvant être augmentée à 80 m, en cas d'impossibilité technique ou sanitaire avérée.
- ↪ d'autre part, ces habitations doivent être implantées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations.

Les annexes à ces habitation sont admises dès lors que la SHOB totale ou cumulée n'excède pas 70 m<sup>2</sup>, avec au maximum 50 m<sup>2</sup> de SHOB pour une annexe.



**2.2 - Extension, changement de destination :**

2.2.1 - La réhabilitation et le changement de destination en habitation ou pour des activités d'accueil touristique et de diversification exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (*art. L. 311-1 du code rural*), des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et :

- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*au moins 4 murs et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 m*) ;
- ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un habitat nouveau ;
- ↳ que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 220 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale, sauf pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
- ↳ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas empiéter sur le périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposée du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances.

Le changement de destination peut donner lieu par exemple à la création de gîtes ruraux, des locaux de vente directe de produits issus de l'activité ; des locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité ; ... ;

2.2.2 Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou son prolongement, les extensions des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, dans la limite totale et finale de 220 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas empiéter sur le périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposée du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances ;

**2.3 - Reconstruction :** La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitant agricole le nécessite.

**2.4 - Installations classées :** Les installations classées liées à l'activité agricole ;

**2.5 - Dans la zone Ai :** Exclusivement les constructions liées et nécessaires à l'abri des animaux, dans le cadre d'une activité professionnelle agricole sans fondation, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>, exclusivement réalisées en bois et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**2.6 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :**

2.6.1. Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

2.6.2. Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2.6.3. Les **affouillements et exhaussements du sol** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

2.6.4. Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** (*bancs, panneaux, ...*) destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

En cas de clôture, le portail d'accès véhicule sera implanté en retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise de la voie, créant une enclave privative non close, afin d'éviter le stationnement et les manoeuvres des véhicules sur la voie de circulation.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être desservie par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur (*captage ou forage individuel*). En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

**6.1** - A défaut d'indication portée sur le règlement graphique (*zonage*), les constructions, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble. A défaut d'implantation dominante, ces constructions s'implanteront en **retrait de 5 m au moins** à compter de l'alignement des voies.

**6.2** - Les **bâtiments d'exploitation** s'implanteront en **retrait de 10 m au moins** à compter de l'alignement des voies.

**6.3 - Règles alternatives aux dispositions précédentes :**

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de recullement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants autres que les bâtiments techniques agricoles, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées, sans restreindre la distance par rapport à la voie.

Les **bâtiments d'exploitation agricole**, existants à la date d'approbation du PLU, implantés dans la marge de 10 m à compter de l'alignement de la voie, ne sont autorisés à s'étendre que si l'extension s'implante en retrait d'au moins 5 m.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

**7.1** - La construction doit s'implanter en retrait d'une distance au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **5 m**.

**7.2** - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé à l'exception de la zone Ai*

**Zone Ai exclusivement** : L'emprise au sol cumulée des constructions admises à la parcelle, n'excédera pas 20 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Bâtiments d'habitation** : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

**10.2 - Bâtiments d'exploitation** : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR, CLÔTURES**

• **Rappel** : Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

• **11.1 - GÉNÉRALITÉS** : Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en oeuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.  
L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.  
L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

• **11.2 - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE** : Ils seront de forme et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs doivent rester en harmonie avec les sites et paysages environnants.

11.2.1 - Toiture : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre et sombre, en harmonie avec les teintes de l'ardoise naturelle.

11.2.2 - Façades et pignons : Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et présenter une teinte sombre ;

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

**Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.**

• **11.3 - PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL** :

11.3.1 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. En outre, pour ces bâtiments, l'étude du PACT-ARIM en date de juillet 1998, annexée au présent règlement, devra être prise en compte et

respectée, concernant l'aspect général des constructions, les percements et ouvertures, la couverture, les enduits et les joints.

11.3.2 - **Réhabilitation** : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

11.3.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement. Ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine de qualité.

• **11.4 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS :**

11.4.1 - Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre, à l'exclusion de toute couleur claire et notamment du blanc.

11.4.2 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4.3 - **Toitures** : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise naturelle, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

**11.5.- Pour l'ensemble des projets de la zone :**

**11.5.1 - Clôtures :**

- **Clôtures associées aux habitations** : Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en oeuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

Les clôtures grillagées éventuelles, seront systématiquement doublées de haies vives, composées par des essences locales et reprendront si possible la trame des haies bocagères typiques.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **Clôtures liées à l'exploitation agricole** : Elles seront d'un style simple, traditionnelles et doivent être réalisées de manière à s'intégrer au mieux dans le site et les paysages.

**11.5.2. - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

**11.5.3. - Antennes et pylônes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

La réalisation des aires de stationnement devra privilégier une faible imperméabilisation du sol.

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

**13.1 - Espaces boisés classés :** Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 - Obligation de planter**

13.2.1 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus et haies recensés sur le règlement graphique, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent, sauf en cas de nécessité d'accès ou pour les besoins d'exploitation agricole.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérées ou non par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

13.2.2 - La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composées d'essences locales, de type bocagères.

13.2.3 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- *Article non réglementé.*

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

**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH****CARACTERISTIQUES GENERALES**

Les zones NH correspondent aux secteurs bâtis ou aux hameaux, localisés dans l'espace rural et dans lesquels toute nouvelle construction est exclue. En revanche, les évolutions du bâti existant sont permises, (*y compris par extensions, changement de destination et implantation de bâtiments annexes*) sous des conditions strictes et en conformité avec le présent règlement, les orientations d'aménagement éventuelles et dans le respect du PADD, des sites et paysages naturels ou bâtis environnants, ainsi que de l'activité agricole.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole.

Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec la maintien du caractère naturel des zones.

Dans cette zone, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NH 2, dans tous les secteurs.

**ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement, ainsi qu'à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte, sont admises les autorisations et occupations du sol suivantes :

**2.1 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes**, sous réserve que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excède pas 220 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale, sauf pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes de la construction existante. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas empiéter sur le périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposée du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances.

**2.2 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre**, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, situées à plus



de 100 m au moins de bâtiment agricole en activité générant un périmètre sanitaire et sous réserve cumulativement :

- ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 m*) ;
- ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol égale à 50 m<sup>2</sup> au moins, si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau ;
- ↳ que l'opération globale ne donne pas lieu à la création de plus de deux logements ;
- ↳ que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas 220 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale, sauf pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.
- ↳ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas empiéter sur le périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposée du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances.

**2.3 - La construction d'annexes** aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou résultant d'un changement de destination, est admise, sous réserve :

- ↳ de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 50 m de l'habitation concernée lorsque les annexes sont non contiguës ;
- ↳ que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- ↳ que la SHOB totale ou cumulée n'excède pas 70 m<sup>2</sup>, avec au maximum 50 m<sup>2</sup> de SHOB pour une annexe.

**2.4 - Les constructions liées et nécessaires à l'abri des animaux**, sans fondation, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>, exclusivement réalisées en bois et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**2.5 - La reconstruction** sur le même terrain, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre.

**2.6 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

**2.7. Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**2.8 - Les affouillements et exhaussements du sols** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone et dans la limite d'une hauteur de 0,80 m à compter du sol naturel avant travaux ;

**2.9. Les chemins piétonniers** et les **objets de mobilier** urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

**2.10 - Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU**, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement, dans la limite totale et finale de 300 m<sup>2</sup> de SHOB.

**2.11 - Les piscines couvertes** ainsi que les constructions liées, nécessaires à l'abri des installations techniques dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHON ;

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NH 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

En cas de clôture, le portail d'accès véhicule sera implanté en retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise de la voie, créant une enclave privative non close, afin d'éviter le stationnement et les manoeuvres des véhicules sur la voie de circulation.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE NH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être desservie par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur (*captage ou forage individuel*). En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**ARTICLE NH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

**6.1** - A défaut d'indication portée sur le règlement graphique (*zonage*), **les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation ou sans porter atteinte à la qualité et l'harmonie des constructions avoisinantes.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions précédentes :**

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans restreindre la distance par rapport à la voie.

**ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

**7.1** - Si l'extension de la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

**7.2** - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans la continuité des constructions existantes.

**7.3 - Les constructions annexes**, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m à compter des limites séparatives.

**ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- *Article non réglementé.*

**ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL**

- *Les limites d'emprise au sol résultent des occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article NH 2.*

**ARTICLE NH 10 - HAUTEUR 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. En tout état de cause,

la hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

**10.3** - Les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, qui dépassent la hauteur maximale précédemment autorisée, pourront évoluer sans que la hauteur des parties du bâtiment transformées ou aménagées excèdent la hauteur maximale des parties anciennes les plus hautes.

**10.4 - Annexes** : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction. Lorsque l'annexe s'implante en limite séparative, la hauteur de façade ne doit pas excéder 3 m.

## ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

• **Rappel** : **Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme** : (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

• **11.1 - GÉNÉRALITÉS** : Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en oeuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

• **11.3 - PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL** :

11.3.1 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

En outre, pour ces bâtiments, l'étude du PACT-ARIM en date de juillet 1998, annexée au présent règlement, devra être prise en compte et respectée, concernant l'aspect général des constructions, les percements et ouvertures, la couverture, les enduits et les joints.

11.3.2 - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

11.3.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement. Ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine de qualité.

• **11.4 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS** :

11.4.1 - Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre, à l'exclusion de toute couleur claire et notamment du blanc.

11.4.2 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4.3 - Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise naturelle, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.



**11.5.- Pour l'ensemble des projets de la zone :**

**11.5.1 - Clôtures :** Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en oeuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci. La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m. Les clôtures grillagées éventuelles, seront systématiquement doublées de haies vives, composées par des essences locales et reprendront si possible la trame des haies bocagères typiques. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

**11.5.2. - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

**11.5.3. - Antennes et pylônes :** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

**ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

**Il est exigé au moins 3 places de stationnement par logement.**

La réalisation des aires de stationnement devra privilégier une faible imperméabilisation du sol.

**ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 - Espaces boisés classés :** Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 - Obligation de planter**

13.2.1 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus et haies recensés sur le règlement graphique, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent, sauf en cas de nécessité d'accès ou pour les besoins d'exploitation agricole.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérées ou non par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

13.2.2 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

**13.3 - Espaces libres : A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **50 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

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

**ARTICLE NH 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- *Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.*

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N****CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

Les éléments du "petit" patrimoine local (*puits, four, croix, calvaire, ...*) sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur.

Dans cette zone, 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 de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés ;
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- Les constructions et abris pour animaux, démontables, exclusivement réalisés en bois, dans les règles de l'art, sans fondation, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, liés à des terrains d'agrément dès lors qu'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Toutes les voies et cheminements piétons ou de randonnées, ainsi que ceux figurant au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur des aires naturelles non imperméabilisées (*ni bitumées, ni cimentées*) dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées.

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

**13.1 - Espaces boisés classés** : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 - Obligation de planter** : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérées ou non par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

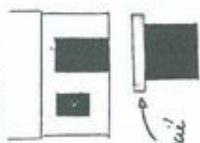
**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé.*

EXTERIEUR - ASPECT GENERAL

EVITEZ

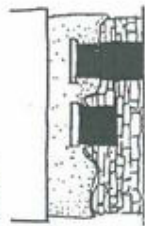
Les angles durs.  
Les arêtes vives.



Exemples  
ligne de l'enduit →  
← béton rigueur  
← Linteaux bois fluidité naturelle

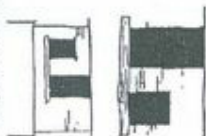
MAIS

NE TOMBEZ PAS DANS LA MOLLESSE OU LA "TARTE A LA CREME".

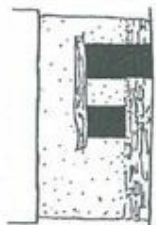


PREFEREZ

Une souplesse générale des lignes correspondant à la patine des matériaux.



RESTEZ ATTACHE A DES LIGNES DE CONSTRUCTION NATURELLE.



LA COUVERTURE

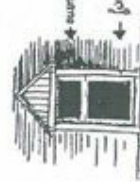
EVITEZ

- Les vélux non encastrés.
- Les tuiles de faîtage brunes vernies à emboîtement.
- Les couronnements en béton sur les souches de cheminée.
- Les lucarnes surdimensionnées avec des garde-corps en bois trop importants.



PREFEREZ

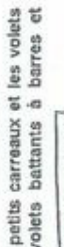
- Les vélux encastrés de préférence en façade arrière pour être plus discrets.
- Les tuiles anciennes posées sans emboîtement au mortier de chaux.
- Le rejointoiement au mortier de chaux des souches anciennes et le respect de leur caractère.
- Les lucarnes dans le style local avec un vitrage fixe en partie basse pour la sécurité.



PERCEMENTS ET OUVERTURES

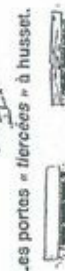
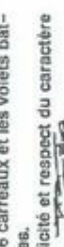
EVITEZ

- Les fenêtres et baies trop larges qui affaiblissent les murs et dénaturent la façade.
- Les fenêtres à petits carreaux et les volets roulants, les volets battants à barres et écharpes.
- Le P.V.C.
- Les appuis ciment débordants.
- Les portes "de style" et les portes modernes.



PREFEREZ

- Les ouvertures plus hautes que larges dans la tradition.
- Les fenêtres à 6 carreaux et les volets battants à traverses.
- Le bois : simplicité et respect du caractère d'origine.
- Les portes "fiacées" à husset.



ENDUITS ET JOINTS

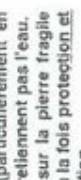
EVITEZ

- Surépaisseur de l'enduit ou des joints par rapport au linteau, à l'encadrement ou au soubassement, créant des ombres dures, entraînant des salissures.
- Les joints creusés, tirés au fer peu en rapport avec les constructions anciennes, et peu protecteurs.
- Le décroûtage d'enduits protégeant des pierres tendres (poreuses, peu jointives).



PREFEREZ

- L'enduit au nu des encadrements et linteaux pour une bonne étanchéité de l'enduit.
- Les joints "pleins", "beurrés" ou à pierre vue qui assurent une bonne protection de la pierre (particulièrement en cas de gel) car ils ne retiennent pas l'eau.
- L'enduit traditionnel sur la pierre fragile ou de second ordre, à la fois protection et renfort de la construction.

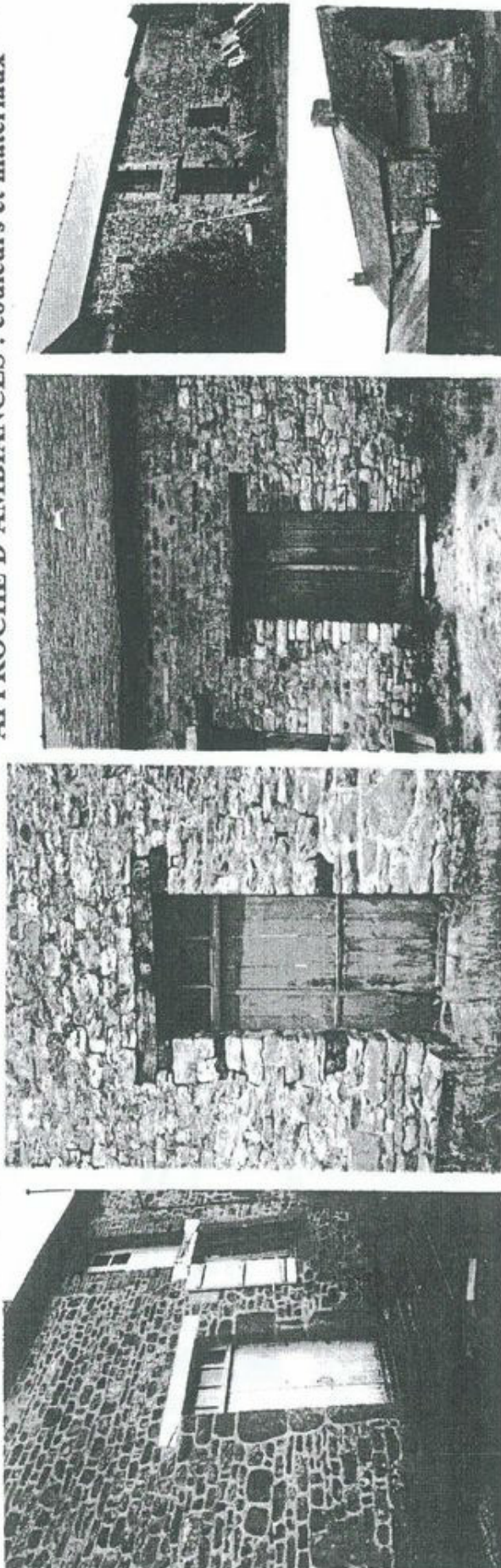


CHOISISSEZ TOUJOURS

LA CHAUX NATURELLE POUR LES MORTIERS - DE PREFERENCE AERIENNE -

Source : étude PACT-ARIM juillet 1998

APPROCHE D'AMBIANCES : couleurs et matériaux



Les colorations présentes sur le secteur d'Erce-près-Liffré font preuve d'une relative sobriété : peu de couleurs très « originales » dans la pierre mais plutôt des harmonies subtiles de gris et de beige.

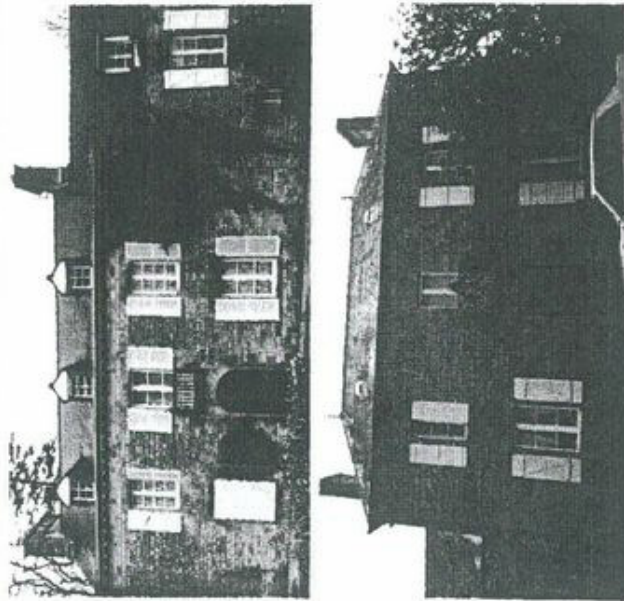
Les effets colorés sont liés à la mise en oeuvre des matériaux plutôt aléatoires pour les constructions rurales, parfois plus maîtrisés pour les constructions urbaines en pierre de taille (ex. : dominante grisée recherchée).

L'ocre des enduits et de la terre crée le liant visuel entre les habitations et les constructions fonctionnelles dont la terre constitue souvent le matériau principal.

En milieu urbain principalement, le granite et parfois la brique des encadrements viennent ponctuer la façade de tonalités gris foncé ou orangé. Dans les maisons rurales les linteaux bois dominent.

La gamme colorée des menuiseries anciennes est également assez réduite. On trouve majoritairement du bois « grisaille » ou des tonalités plus chaudes : rouge brun, marron brique. Quant aux peintures neuves, elles sont presque toujours blanches ou gris clair pour les fenêtres et volets.

D'autres colorations pourraient être envisagées sur le secteur. Elles doivent néanmoins s'inscrire dans cette subtilité générale, venir rehausser l'architecture et ses matériaux sans lui faire violence.



Source : étude PACT-ARIM . Juillet 1998

