

→ COMMUNE DE PEILLAC

# PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 décembre 2003			
Révision n°1	30 novembre 2009	26 juin 2013	06 février 2014



# Sommaire

<b>I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>13</b>
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	13
2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	13
3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	15
3.1 Les zones urbaines dites « zones U ».....	15
3.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU » .....	15
3.3 Les zones agricoles dites « zones A » .....	15
3.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N » .....	16
4 ADAPTATIONS MINEURES .....	16
5 DEROGATIONS.....	17
6 DEFINITIONS.....	17
6.1 Hauteur maximale .....	17
6.1 Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone) .....	18
6.1.1.Voies.....	18
6.1.2 Emprises publiques .....	18
6.1.3 Limites séparatives.....	18
6.1.4 Dépendances .....	18
6.1.5 Emprise au sol .....	18
6.1.6 Coefficient d'occupation des sols .....	18
6.1.7 Surface de plancher.....	19
6.1.8 Opération d'aménagement d'ensemble.....	19
7 ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER.....	19
8 OUVRAGES SPECIFIQUES .....	19
9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	19
10 ESPACES BOISES .....	20
11 CLOTURES.....	20
12 PERMIS DE DEMOLIR .....	21
13 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT .....	21
14 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	21
<b>II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>22</b>
1 ZONE Ua.....	22
ARTICLE Ua 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	22
ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	22
ARTICLE Ua 3 VOIRIE ET ACCES.....	23
3.1 Voirie .....	23
3.2 Accès.....	23
ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	23

4.1 Alimentation en eau.....	23
4.2 Electricité et téléphone .....	24
4.3 Assainissement .....	24
4.3.1 Eaux usées.....	24
4.3.2 Eaux pluviales .....	24
ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	24
ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	25
ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	25
ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	25
ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	25
ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	26
11.1 Aspect des constructions.....	26
11.2 Toitures .....	27
11.3 Clôtures.....	27
11.4 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU).....	27
ARTICLE Ua 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	28
ARTICLE Ua 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS .....	28
ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	28
ARTICLE Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	28
ARTICLE Ua 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	28
2 ZONE Ub.....	29
ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	29
ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	29
ARTICLE Ub 3 VOIRIE ET ACCES.....	30
3.1 Voirie .....	30
3.2 Accès.....	30
ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	30
4.1 Alimentation en eau.....	30
4.2 Électricité et téléphone .....	31
4.3 Assainissement .....	31
4.3.1 Eaux usées.....	31
4.3.2 Eaux pluviales .....	31
ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	32
ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	32

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	32
ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	32
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	33
ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	33
ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	33
11.1 Aspect des constructions : .....	33
11.2 Toitures .....	34
11.3 Clôtures .....	34
11.4 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU).....	34
ARTICLE Ub 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	35
ARTICLE Ub 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS .....	35
ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	35
ARTICLE Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	35
ARTICLE Ub 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	36
3 ZONE Uℓ .....	37
ARTICLE Uℓ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	37
ARTICLE Uℓ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	37
ARTICLE Uℓ 3 VOIRIE ET ACCES .....	37
3.1 Voirie .....	37
3.2 Accès.....	38
ARTICLE Uℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	38
4.1 Alimentation en eau.....	38
4.2 Electricité et téléphone .....	38
4.3 Assainissement .....	38
4.3.1 Eaux usées.....	38
4.3.2 Eaux pluviales .....	39
ARTICLE Uℓ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES .....	39
ARTICLE Uℓ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	39
6.1 Par rapport à la RD 764.....	39
6.2 Par rapport aux autres voies .....	39
ARTICLE Uℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	39
ARTICLE Uℓ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	40
ARTICLE Uℓ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	40

ARTICLE Uℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	40
ARTICLE Uℓ 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	40
ARTICLE Uℓ 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	40
ARTICLE Uℓ 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS .....	40
ARTICLE Uℓ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	41
ARTICLE Uℓ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	41
ARTICLE Uℓ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	41
4 ZONE Ui .....	42
ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	42
ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	42
ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCES.....	42
3.1 Voirie.....	42
3.2 Accès.....	43
ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	43
4.1 Alimentation en eau.....	43
4.2 Électricité et téléphone .....	43
4.3 Assainissement .....	43
4.3.1 Eaux usées.....	43
4.3.2 Eaux pluviales .....	44
ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	44
ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	44
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales .....	44
6.2 Implantation par rapport aux autres voies .....	44
ARTICLE Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	44
ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	45
ARTICLE Ui 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	45
ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	45
ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE .....	45
11.1 Clôtures.....	46
11.2 Insertion dans l'environnement.....	46
11.3 Aspect des façades .....	46
11.4 Toitures .....	46
11.5 Matériaux et couleurs .....	46
11.6 Publicité et enseignes .....	47
ARTICLE Ui 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	47
ARTICLE Ui 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	47

ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	47
ARTICLE Ui 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	47
ARTICLE Ui 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	48
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>49</b>
1 ZONE 1 AUb .....	49
ARTICLE 1 AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	49
ARTICLE 1 AUb 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	50
ARTICLE 1 AUb 3 VOIRIE ET ACCES .....	50
3.1 Voirie.....	50
3.2 Accès.....	51
ARTICLE 1 AUb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	51
4.1 Alimentation en eau.....	51
4.2 Electricité - téléphone.....	51
4.3 Assainissement .....	51
4.3.1 Eaux usées.....	51
4.3.2 Eaux pluviales .....	52
ARTICLE 1 AUb 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES .....	52
ARTICLE 1 AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	53
ARTICLE 1 AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	53
ARTICLE 1 AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	53
ARTICLE 1 AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	53
ARTICLE 1 AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	54
ARTICLE 1 AUb 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	54
11.1 Aspect des constructions :.....	54
11.2 Toitures .....	54
11.3 Clôtures.....	54
ARTICLE 1 AUb 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	55
ARTICLE 1 AUb 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS .....	55
ARTICLE 1 AUb 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	56
ARTICLE 1 AUb 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	56
ARTICLE 1 AUb 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	56
2 ZONE 2 AUb .....	57

ARTICLE 2 AUb 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	57
ARTICLE 2 AUb 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES .....	57
ARTICLE 2 AUb 3 à 16 .....	57
<b>IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>58</b>
1 – ZONE A.....	58
ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	58
1.1 En tous secteurs sont interdits .....	58
1.2 En zone AZH sont interdits.....	59
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	59
2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF .....	59
ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES.....	62
3.1 Voirie .....	62
3.2 Accès.....	62
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	62
4.1 Alimentation en eau.....	62
4.2 Electricité – téléphone.....	63
4.3 Assainissement .....	63
ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	63
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	63
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales .....	63
6.2 Implantation par rapport aux autres voies .....	64
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	64
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	64
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	64
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	64
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE .....	64
11.1 Architecture .....	65
11.2 Clôtures.....	65
ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	65
ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	65
ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	66
ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	66
ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	66
ARTICLE Ah 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	67

ARTICLE Ah 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	68
2.1 Les nouvelles constructions.....	68
2.2 Les extensions des constructions existantes .....	68
ARTICLE Ah 3 VOIRIE ET ACCES.....	68
ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	68
4.1 Alimentation en eau .....	68
4.2 Electricité, téléphone.....	69
4.3 Assainissement.....	69
ARTICLE Ah 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES.....	69
ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	69
6.1 Par rapport aux routes départementales.....	69
6.2 Par rapport aux autres voies .....	70
ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	70
ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	70
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL.....	70
ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	71
ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	71
11.1 Aspect des constructions .....	71
11.2 Clôtures.....	71
11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU).....	72
ARTICLE Ah 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	72
ARTICLE Ah 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS .....	72
ARTICLE Ah 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	72
ARTICLE Ah 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	72
ARTICLE Ah 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	73
3 - ZONE Ar.....	74
ARTICLE Ar 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	74
ARTICLE Ar 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	75
2.1 Les extensions des constructions existantes.....	75
2.2 Le changement de destination .....	75
2.3 Les dépendances.....	75
2.4 Autres constructions.....	76
ARTICLE Ar 3 VOIRIE ET ACCES.....	76
ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	76
4.1 Alimentation en eau.....	76



4.2 Electricité, téléphone .....	77
4.3 Assainissement .....	77
ARTICLE Ar 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	77
ARTICLE Ar 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	77
6.1 Par rapport aux routes départementales .....	77
6.2 Par rapport aux autres voies .....	78
ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	78
ARTICLE Ar 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	78
ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL .....	78
ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	79
ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	79
11.1 Aspect des constructions : .....	79
11.2 Clôtures .....	79
11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU) .....	80
ARTICLE Ar 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	80
ARTICLE Ar 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS .....	80
ARTICLE Ar 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	80
ARTICLE Ar 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	80
ARTICLE Ar 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	81
<b>V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>82</b>
1 - ZONE N .....	82
ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	82
1.1 En secteur Na : .....	82
1.2 En secteur NZh .....	83
ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	83
2.1 En secteur Na: .....	83
2.2 En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique : .....	84
ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES .....	84
ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	85
4.1 Alimentation en eau .....	85
4.2 Electricité, téléphone .....	85
4.3 Assainissement .....	85
ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	85
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	86

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales .....	86
6.2 Implantation par rapport aux autres voies .....	86
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	86
ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	86
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	86
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	86
ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	87
11.1 Aspect des constructions : .....	87
11.2 Clôtures : .....	87
ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	87
ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	87
ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	88
ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	88
ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	88
2 - ZONE Nℓ .....	89
ARTICLE Nℓ 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	89
ARTICLE Nℓ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	90
2.1 Les nouvelles constructions .....	90
2.2 L'extension des constructions existantes .....	90
2.3 Autres constructions .....	90
ARTICLE Nℓ 3 VOIRIE ET ACCES .....	91
ARTICLE Nℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	91
4.1 Alimentation en eau .....	91
4.2 Electricité, téléphone .....	91
4.3 Assainissement .....	92
ARTICLE Nℓ 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	92
ARTICLE Nℓ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	92
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales .....	92
6.2 Implantation par rapport aux autres voies .....	93
ARTICLE Nℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	93
ARTICLE Nℓ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	93
ARTICLE Nℓ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	93
ARTICLE Nℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	93

ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	93
11.1 Aspect des constructions :.....	93
11.2 Éléments de paysage :.....	94
ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	94
ARTICLE N° 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	94
ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	94
ARTICLE N° 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	94
ARTICLE N° 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	95
3 - ZONE Nr .....	96
ARTICLE Nr 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	96
ARTICLE Nr 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	97
2.1 Les extensions des constructions existantes.....	97
2.2 Le changement de destination .....	97
2.3 Les dépendances .....	97
2.4 Autres constructions.....	97
ARTICLE Nr 3 VOIRIE ET ACCES .....	98
ARTICLE Nr 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	98
4.1 Alimentation en eau.....	98
4.2 Electricité, téléphone .....	98
4.3 Assainissement .....	98
ARTICLE Nr 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	99
ARTICLE Nr 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	99
6.1 Par rapport aux routes départementales.....	99
6.2 Par rapport aux autres voies .....	99
ARTICLE Nr 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	100
ARTICLE Nr 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	100
ARTICLE Nr 9 EMPRISE AU SOL .....	100
ARTICLE Nr 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	101
ARTICLE Nr 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN .....	101
11.1 Aspect des constructions :.....	101
11.2 Clôtures.....	101
11.3 Éléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU).....	102
ARTICLE Nr 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	102
ARTICLE Nr 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS .....	102

ARTICLE Nr 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	102
ARTICLE Nr 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	102
ARTICLE Nr 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	103
<b>VI. ANNEXE N° 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT</b>	<b>104</b>
3 Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos .....	107
<b>ANNEXE N° 2 REGLES RELATIVES A L'ASPECT ARCHITECTURAL (bâti soumis à l'article L.123-1-5, 7° du CU)</b>	<b>108</b>
<b>ANNEXE N° 3 REGLES RELATIVES A LA ZONE INONDABLE HORS PPRI</b>	<b>110</b>

---

# I DISPOSITIONS GENERALES

---

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Peillac.

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

- a) Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP)
- b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
  - et notamment le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créé par arrêté du 12 mai 1999 du Préfet de Région Bretagne et qui est reporté dans les annexes (servitudes et annexes n°10 du PLU)
  - le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents pris par arrêté préfectoral du 3 juillet 2002 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
  - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
  - les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
  - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

### 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

#### 3.1 Les zones urbaines dites « zones U »

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

#### 3.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- les zones 1 AUb immédiatement constructibles,

#### 3.3 Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

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

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

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

## 4 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration



des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

## 5 DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées
- permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## 6 DEFINITIONS

### 6.1 Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

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

### 6.1.1. Voies

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins

### 6.1.2 Emprises publiques

Il s'agit des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

### 6.1.3 Limites séparatives

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique

### 6.1.4 Dépendances

Une dépendance est une construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

### 6.1.5 Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### 6.1.6 Coefficient d'occupation des sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

### 6.1.7 Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

### 6.1.8 Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble, toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

## 7 ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

## 8 OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

## 9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,

- article L 322-2, 3<sup>ème</sup> du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale.

Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.

En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

## 10 ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés en espace boisé à conserver dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2.5 hectares d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

## 11 CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du Conseil Municipal en date du

L'édification des clôtures est également soumise à déclaration préalable dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), et en tant qu'élément de paysage à préserver.

## 12 PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que sur :

- le bâti soumis aux prescriptions et recommandations de la ZPPAUP, ce bâti est identifié au plan de zonage par une étoile bleue
- 
- le bâti remarquable identifié dans l'étude du patrimoine architectural et paysager, ce bâti est identifié au plan de zonage par une étoile rouge

Le dossier de ZPPAUP et l'étude du patrimoine architectural et paysager sont annexés au dossier du PLU.

## 13 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## 14 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

---

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### 1 ZONE Ua

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

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

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

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

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

Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à un mois sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

L'édification des dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles

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

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

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

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes.

Les extensions des constructions existantes ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

## ARTICLE Ua 3 VOIRIE ET ACCES

### 3.1 Voirie

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

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

### 3.2 Accès

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

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

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

## ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau

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

## 4.2 Electricité et téléphone

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

## 4.3 Assainissement

### 4.3.1 Eaux usées

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

### 4.3.2 Eaux pluviales

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

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

## ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.



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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou bien pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou d'unité d'aspect.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

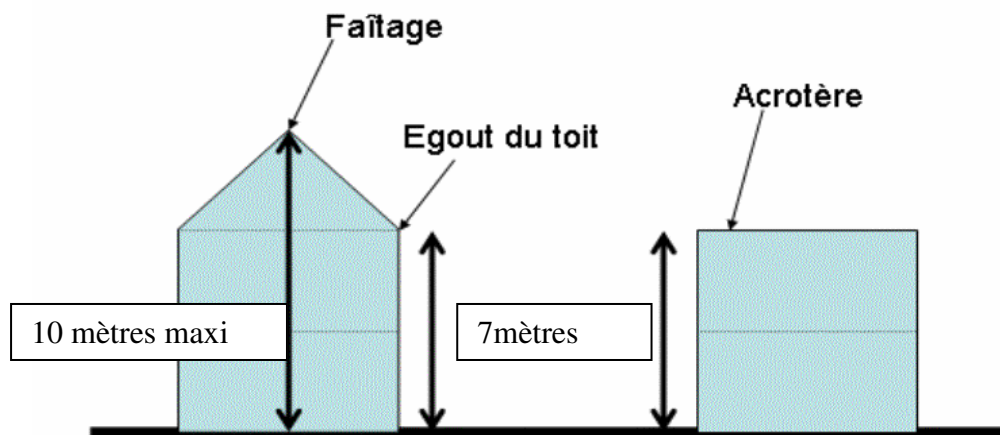
L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + dépendances) ne pourra excéder 80% de la parcelle.

## ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTÈRE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	7 m
Dépendances	Pas de règle	5.00 m	5 m



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

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

#### 11.1 Aspect des constructions

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

## 11.2 Toitures

En dehors des toitures terrasses ou des constructions très contemporaines et des toitures de dépendances, les matériaux utilisés seront de l'ardoise naturelle ou d'autres matériaux, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti et paysager.

## 11.3 Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

Les clôtures non végétales pré-existantes, tels que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites.

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m.

En front de rue :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.50 m.

## 11.4 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

## ARTICLE Ua 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Pour les activités s'implantant dans les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

## ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

## ARTICLE Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommation passive et d'économie d'énergie.

## ARTICLE Ua 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

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

## 2 ZONE Ub

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

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

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

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

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

Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à un mois sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

L'édification des dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles

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

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

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

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes.

Les extensions des constructions existantes ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

## ARTICLE Ub 3 VOIRIE ET ACCES

### 3.1 Voirie

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

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

### 3.2 Accès

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

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

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

## ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau

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

## 4.2 Électricité et téléphone

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

## 4.3 Assainissement

### 4.3.1 Eaux usées

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

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

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

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

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

### 4.3.2 Eaux pluviales

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

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

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

#### ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit en recul de 3 m minimum par rapport aux voies, aux emprises pu-bliques

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière



## ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + dépendances) ne pourra excéder 80% de la parcelle.

## ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère ou au point le plus haut, est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	7 m
Dépendances	Pas de règle	5.00 m	5 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

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

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

### 11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 11.2 Toitures

En dehors des toitures terrasses ou des constructions très contemporaines et des toitures de dépendances, les matériaux utilisés seront de l'ardoise naturelle ou d'autres matériaux, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti et paysager.

## 11.3 Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

Les clôtures non végétales pré-existantes, tels que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites

### En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m

### En front de rue :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.50 m

## 11.4 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

## ARTICLE Ub 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

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

## ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## ARTICLE Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE U6 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELEC-  
TRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

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

## 3 ZONE U $\ell$

La zone U $\ell$  est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs y compris les équipements culturels ainsi que les extensions, les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

### ARTICLE U $\ell$ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions autres que celles visées à l'article U $\ell$  2,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

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

### ARTICLE U $\ell$ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs, culturelles et de plein air.

Les constructions liées à l'accueil d'équipements techniques tels que locaux techniques

### ARTICLE U $\ell$ 3 VOIRIE ET ACCES

#### 3.1 Voirie

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

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

### 3.2 Accès

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

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

## ARTICLE U<sup>l</sup> 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau

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

### 4.2 Electricité et téléphone

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

### 4.3 Assainissement

#### 4.3.1 Eaux usées

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

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

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

### 4.3.2 Eaux pluviales

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

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

### ARTICLE Uℓ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

#### 6.1 Par rapport à la RD 764

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la RD 764.

L'agrandissement ou l'aménagement des constructions situées dans la marge de recul peut être autorisée sous réserve que ces travaux ne s'effectuent pas en direction de la voie.

#### 6.2 Par rapport aux autres voies

Sur les autres voies, les constructions doivent être implantées, à l'alignement ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

### ARTICLE Uℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement et ou en recul de 1 m minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE Uℓ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE Uℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement

## ARTICLE Uℓ 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur la zone.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

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



**ARTICLE Uℓ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière

**ARTICLE Uℓ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière

**ARTICLE Uℓ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière

## 4 ZONE Ui

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature,

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

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

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

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées

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

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

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

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

La construction d'un local de permanence destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal de l'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,

### ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCES

#### 3.1 Voirie

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

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

### 3.2 Accès

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

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

## ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau

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

### 4.2 Électricité et téléphone

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

### 4.3 Assainissement

#### 4.3.1 Eaux usées

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

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

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

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

#### 4.3.2 Eaux pluviales

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

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

#### ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

##### 6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la RD 764.

##### 6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en limite séparative, il sera réalisé un mur coupe-feu.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Les installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites de la zone Ub fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées en déclaration
- 50m pour les installations classées soumises à autorisation.

Toutefois dans ces marges d'isolement pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

### **ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 15 m au point le plus haut.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

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

### 11.1 Clôtures

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée en cas de besoins techniques justifiés liés à la surveillance et à la sécurité du site

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites

### 11.2 Insertion dans l'environnement

Le permis de construire doit être accompagné des documents graphiques et photographiques permettant de préciser l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et leurs abords.

### 11.3 Aspect des façades

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée.

### 11.4 Toitures

Si les constructions techniques liées à la production ou à la fabrication le permettent, il sera préféré aux toitures apparentes, un toit en terrasse ou à très faible pente dissimulé, sur tout le pourtour du bâtiment, par un acrotère.

### 11.5 Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et soigné.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines...).

Les bétons utilisés en façade extérieure pourront rester bruts de décoffrage si celui-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

La polychromie présentée devra être spécialement adaptée au projet de demande de permis de construire.

### 11.6 Publicité et enseignes

Toutes les publicités et enseignes lumineuses, peintes ou non seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes.

Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

En aucun cas les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments.

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

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes en matière de stationnement.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

### ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### ARTICLE Ui 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE U1 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELEC-  
TRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

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



---

### III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A UR- BANISER

---

#### 1 ZONE 1 AUb

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

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

#### ARTICLE 1 AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTER- DITES

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

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

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

Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à un mois sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

L'édification des dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles

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

## ARTICLE 1 AUb 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, Zone d'Aménagement Concerté, Permis de Construire groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les permis de construire groupés ainsi que les lotissements soumis à permis d'aménager devront rassembler un minimum de 8 logements.

Un minimum de 7 % de logement sociaux (logement en accession à la propriété, logement social...) sera réalisé dans le flux de production de logements.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat,
- les équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1 AUb 3 VOIRIE ET ACCES

### 3.1 Voirie

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

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

## 3.2 Accès

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

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

Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

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

## ARTICLE 1 AUb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau

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

### 4.2 Electricité - téléphone

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

### 4.3 Assainissement

#### 4.3.1 Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des ca-

nalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

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

#### 4.3.2 Eaux pluviales

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

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

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

#### ARTICLE 1 AUB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

## ARTICLE 1 AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit en recul de 3 m minimum par rapport aux voies, aux emprises publiques

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE 1 AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + dépendances) ne pourra excéder 80% de la parcelle.

## ARTICLE 1 AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère ou au point le plus haut, est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTÈRE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	7 m
Dépendances	Pas de règle	5.00 m	5 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

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

## ARTICLE 1 AUB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

### 11.1 Aspect des constructions :

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

### 11.2 Toitures

En dehors des toitures terrasses ou des constructions très contemporaines et des toitures de dépendances, les matériaux utilisés seront de l'ardoise naturelle ou d'autres matériaux, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti et paysager.

### 11.3 Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

Les clôtures non végétales pré-existantes, tels que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m

En front de rue :

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.50 m

## ARTICLE 1 AUB 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

Les haies repérées au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

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

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

Dans toute opération d'ensemble, il sera exigé des espaces verts de qualité.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils pourront :

- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- être groupés,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible,

#### ARTICLE 1 AUb 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE 1 AUb 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE 1 AUb 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

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



## 2 ZONE 2 AUb

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### ARTICLE 2 AUb 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

### ARTICLE 2 AUb 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

Les travaux liés à la viabilisation de la zone et au passage des différents réseaux ainsi que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

### ARTICLE 2 AUb 3 à 16

Sans objet

---

## IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

### 1 – ZONE A

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend la sous zone Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine

La zone A est partiellement soumise au risque inondation de la vallée de l'Arz  
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées à l'annexe 3 du règlement du PLU.

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

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

##### 1.1 En tous secteurs sont interdits

Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole

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

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).

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

La construction d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

## 1.2 En zone AZH sont interdits

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;  
Tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plan d'eau.

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2 à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU.

### 2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

#### 2.1.1 Création du logement de fonction

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement de fonction est destiné au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire et justifiée au regard de la taille et de la nature des exploitations.

Celui-ci devra être réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'exploitation

- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

- le logement de fonction sera implanté :

- prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

### 2.1.2 Création d'un local de permanence

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve que le local soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>

Ce local de permanence ne peut être en aucun cas un logement de fonction.

### 2.1.3 Extension des installations agricoles et des bâtiments agricoles existants

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec le bâti occupé par des tiers en zone U, 1AU, Ah, Ar, Nr) sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...) et ou dérogation préfectorale après avis de la CODERST (Conseil de l'Environnement et des Risques Sanitaires).

### 2.1.4 Création de nouveaux bâtiments agricoles et nouvelles installations agricoles

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti (logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des

tiers en zones U, 1 AU, Ah, Ar, Nr du PLU sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...) et ou dérogation préfectorale après avis de la CODERST (Conseil de l'Environnement et des Risques Sanitaires).

### 2.1.5 Le changement de destination

Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole sont autorisés sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

### 2.1.6 Autres constructions autorisées en zone A

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les dépendances liées au logement de fonction

### 2.2 Constructions autorisées en zone Azh

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

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

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

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

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

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets

meubles destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

- b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES

### 3.1 Voirie

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

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

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

### 3.2 Accès

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

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

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

## ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

#### 4.2 Electricité – téléphone

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

#### 4.3 Assainissement

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

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

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

### ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Sans objet.

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

#### 6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées en retrait de 20 m minimum par rapport aux RD 14, 764, 138

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée (fixée par l'article A9) des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## 6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum des limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale du local de gardiennage est fixée à 35 m<sup>2</sup>

### ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

La hauteur maximale des logements de fonction est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 10 m au faitage ou au point le plus haut

La hauteur des bâtiments et installations agricoles est limitée à 15 m au point le plus haut excepté les silos dont la hauteur est limitée à 20 m au point le plus haut.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faitage avec celles des constructions voisines.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions



spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 Architecture

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

### 11.2 Clôtures

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites

## ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

- les défrichements,

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

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

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

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

#### ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières

#### ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières

## 2 ZONE Ah

La zone Ah peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### ARTICLE Ah 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2,

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

Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à un mois sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

Les habitations légères de loisirs.

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

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

Les constructions à usage hôtelier et ou restauration

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### 2.1 Les nouvelles constructions

Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site

- Les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.
- Les dépendances seront implantées à 30 m maximum du bâtiment principal

Les nouvelles constructions doivent être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage

### 2.2 Les extensions des constructions existantes

Les extensions des constructions existantes ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

## ARTICLE Ah 3 VOIRIE ET ACCES

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

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

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

## ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau

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

## 4.2 Electricité, téléphone

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

## 4.3 Assainissement

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

## ARTICLE Ah 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

### 6.1 Par rapport aux routes départementales

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées en retrait de 20 m minimum par rapport aux RD 14, 764, 138

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions

qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## 6.2 Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit en recul de 3 m minimum par rapport aux voies, aux emprises publiques

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (habitations + dépendances) ne pourra excéder 80%.

L'emprise au sol maximale des dépendances est de 40 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

	EGOUT DE TOI- TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTÈRE
habitations	7.00 m	10.00 m	7.00m
Autres constructions		10 m	7 m
Dépendances	Pas de règle	5.00 m	5 m

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### 11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

### 11.2 Clôtures

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

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites

### 11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

### ARTICLE Ah 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

### ARTICLE Ah 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

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

### ARTICLE Ah 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

### ARTICLE Ah 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière



## ARTICLE Ah 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

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

## 3 - ZONE Ar

La zone Ar est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

La zone Ar est partiellement soumise au risque inondation de la vallée de l'Arz  
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées à l'annexe 3 du règlement du PLU.

### ARTICLE Ar 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,

Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,

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

Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à un mois sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

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

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

Le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### 2.1 Les extensions des constructions existantes

L'extension mesurée (définie à l'article Ar 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

### 2.2 Le changement de destination

Le changement de destination des bâtiments existants et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en pierre dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire

Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux y compris des meubles est autorisé si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines et sans aucune extension, à l'exception du stockage des objets dangereux soumis à une législation spécifique eu égard à leur nature.

### 2.3 Les dépendances

Les dépendances liées à des constructions existantes

Les dépendances seront implantées à 30 m maximum du bâtiment principal

## 2.4 Autres constructions

La réalisation d'abris simples pour les animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,

La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

### ARTICLE Ar 3 VOIRIE ET ACCES

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

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

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

### ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Alimentation en eau

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

## 4.2 Electricité, téléphone

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

## 4.3 Assainissement

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

## ARTICLE Ar 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

### 6.1 Par rapport aux routes départementales

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées en retrait de 20 m minimum par rapport aux RD 14, 764, 138

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ar 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions

qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## 6.2 Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit en recul de 3 m minimum par rapport aux voies, aux emprises publiques

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

### ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

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

Sans objet.

### ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions liées à la construction principale ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol des dépendances (abri pour animaux, garages) est limitée à 40 m<sup>2</sup>

Les deux emprises peuvent être cumulées.

## ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

	EGOUT DE TOI- TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
habitations	7.00 m	10.00 m	7.00m
Autres constructions		10 m	7 m
Dépendances	Pas de règle	5 m	5 m
Abris pour animaux		2.5 m	

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### 11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ar2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

### 11.2 Clôtures

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

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites

### 11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

### ARTICLE Ar 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

### ARTICLE Ar 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

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

### ARTICLE Ar 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

### ARTICLE Ar 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière



ARTICLE Ar 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELEC-  
TRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

---

## V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

### 1 - ZONE N

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **NZh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.

La zone N est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents.

La zone N est partiellement soumise au risque inondation de la vallée de l'Arz

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées à l'annexe 3 du règlement du PLU.

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

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

##### 1.1 En secteur Na :

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

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

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

La construction d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

### 1.2 En secteur NZh

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

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

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

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impérieuses d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### 2.1 En secteur Na:

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

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

La réalisation d'abris simples pour les animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

## 2.2 En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

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

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

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

Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

## ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau

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

### 4.2 Electricité, téléphone

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

### 4.3 Assainissement

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

## ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

### 6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées en retrait de 20 m minimum par rapport aux RD 14, 764, 138.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

### 6.2 Implantation par rapport aux autres voies

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

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

Les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum de la limite séparative

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

## ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale cumulée des abris pour animaux est fixée à 30 m<sup>2</sup>

## ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

La hauteur maximale des abris pour animaux est fixée à 3.5 m au point le plus haut

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### 11.1 Aspect des constructions :

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

### 11.2 Clôtures :

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

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites

## ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

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

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

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.  
Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

#### ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières

#### ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières



## 2 - ZONE N<sup>ℓ</sup>

La zone N<sup>ℓ</sup> peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

La zone N<sup>ℓ</sup> est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents.

La zone N<sup>ℓ</sup> est partiellement soumise au risque inondation de la vallée de l'Arz  
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées à l'annexe 3 du règlement du PLU.

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### ARTICLE N<sup>ℓ</sup> 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTER-DITES

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

L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,

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

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

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

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

Les champs photovoltaïques

## ARTICLE N° 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### 2.1 Les nouvelles constructions

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, d'être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes, les constructions suivantes sont autorisées :

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

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,

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

### 2.2 L'extension des constructions existantes

Les extensions des constructions existantes ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

### 2.3 Autres constructions

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

La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

### ARTICLE N° 3 VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

### ARTICLE N° 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Alimentation en eau

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

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

#### 4.2 Electricité, téléphone

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

### 4.3 Assainissement

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

### ARTICLE N° 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

#### 6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées en retrait de 20 m minimum par rapport aux RD 14, 764, 138.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## 6.2 Implantation par rapport aux autres voies

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

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

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

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

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

#### 11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites

### 11.2 Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

### ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

### ARTICLE N° 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

Les haies repérées au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

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

### ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE N° 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N° 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELEC-  
TRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières

## 3 - ZONE Nr

La zone Nr est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### ARTICLE Nr 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,

Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,

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

Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à un mois sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

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

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

Le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2



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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### 2.1 Les extensions des constructions existantes

L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

### 2.2 Le changement de destination

Le changement de destination des bâtiments existants et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en pierre dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire

Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux y compris des meubles est autorisé si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines et sans aucune extension, à l'exception du stockage des objets dangereux soumis à une législation spécifique eu égard à leur nature.

### 2.3 Les dépendances

Les dépendances liées à des constructions existantes

Les dépendances seront implantées à 30 m maximum du bâtiment principal

### 2.4 Autres constructions

La réalisation d'abris simples pour les animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,

La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

### ARTICLE Nr 3 VOIRIE ET ACCES

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

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

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

### ARTICLE Nr 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Alimentation en eau

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

#### 4.2 Electricité, téléphone

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

#### 4.3 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations

souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

## ARTICLE Nr 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

### 6.1 Par rapport aux routes départementales

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées en retrait de 20 m minimum par rapport aux RD 14, 764, 138.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nr 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

### 6.2 Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit en recul de 3 m minimum par rapport aux voies, aux emprises publiques

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE Nr 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des extensions liées à la construction principale ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol des dépendances (abri pour animaux, garages) est limitée à 40 m<sup>2</sup>

Les deux emprises peuvent être cumulées

## ARTICLE Nr 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

	EGOUT DE TOI- TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
habitations	7.00 m	10.00 m	7.00m
Autres constructions		10 m	7 m
Dépendances	Pas de règle	5 m	5 m
Abris pour animaux		2.5 m	

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

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

### 11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

### 11.2 Clôtures

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

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

Les clôtures comportant des matériaux non enduits et ou d'aspect brut (type parpaings ou briques creuses) sont interdites

Les plaques de béton d'aspect brut et supérieures à 50 cm sont interdites

### 11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2).

### ARTICLE Nr 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

### ARTICLE Nr 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS

Les secteurs compris dans la ZPPAUP doivent respecter les règles édictées dans l'annexe 10 du PLU

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

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

### ARTICLE Nr 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

### ARTICLE Nr 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Nr 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELEC-  
TRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## VI. ANNEXE N° 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

### 1 Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
Habitat collectif :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Pour les deux roues motorisées, 1m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.</li> </ul>
Habitat individuel	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
Structures d'hébergements : foyers, EPHAD, résidences services, habitat communautaire	1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir.
Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + 1 stationnement du personnel à prévoir.  -Pour les deux roues, 1 m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme).	aucune place de stationnement n'est imposée



<b>ACTIVITES</b>	
Etablissement industriel ou artisanal	30 % de la surface de plancher
Entrepôt	30 % de la surface de plancher
Commerces de : - moins de 150 m <sup>2</sup> - de 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente - plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	pas de minimum minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100m <sup>2</sup> de surface de vente réalisée
Bureau – services	60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
Ecole	Une place par classe
Stade - Terrain de sports	10 % de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher Nota : des places pour les 2 roues motorisées pourront être prévues

## 2 Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

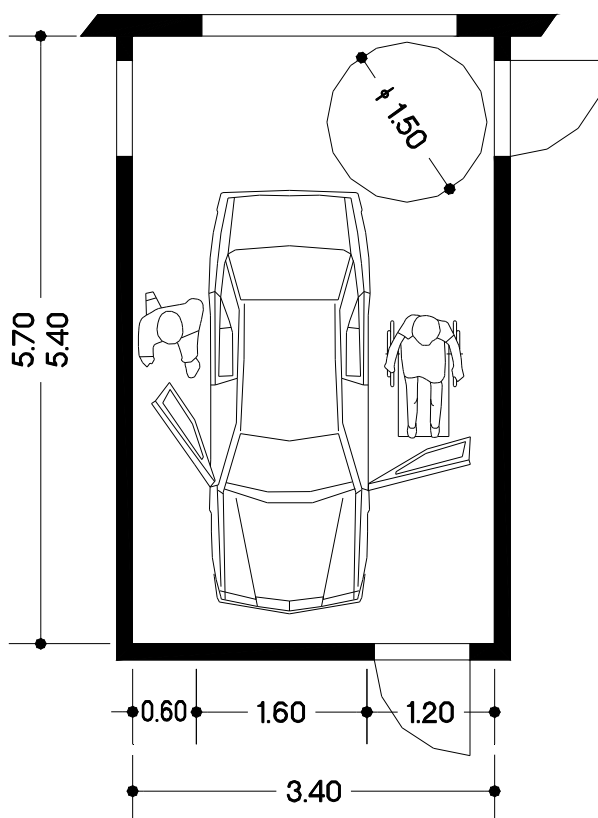
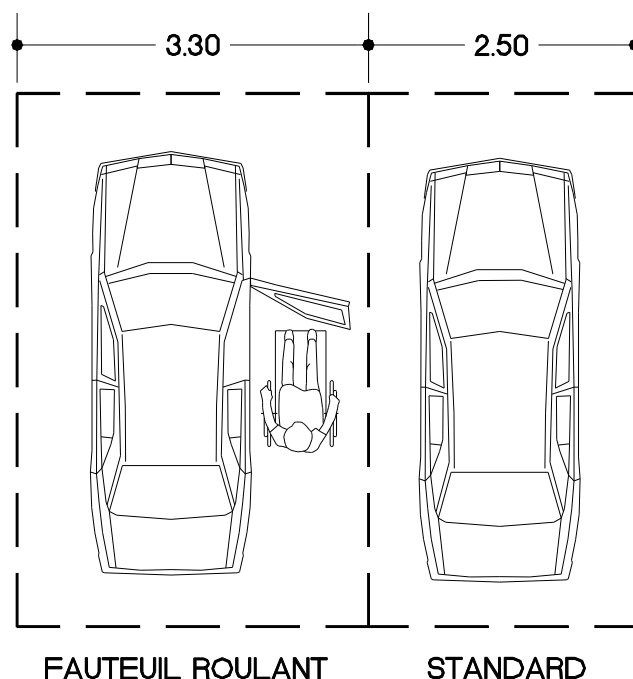
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



### 3 Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<input type="checkbox"/> Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	- 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
<input type="checkbox"/> bâtiment neuf à usage principal de bureaux	- 1,5 % de la surface de plancher

---

## ANNEXE N° 2 REGLES RELATIVES A L'ASPECT ARCHITECTURAL (bâti soumis à l'article L.123-1-5, 7° du CU)

---

Afin :

- d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique,
  - d'inciter à leur rénovation harmonieuse et
  - de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité,
- des zones de protection de l'architecture sont instituées sur le territoire de la commune

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux.

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

Les dispositions suivantes devront être respectées :

### 1 Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

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

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

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

## 2 Construction

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

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

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

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone.

Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

---

## ANNEXE N° 3 REGLES RELATIVES A LA ZONE INONDABLE HORS PPRI

---

En zone inondable de l'Arz, l'occupation du sol est soumise aux prescriptions particulières ci après :

a) Toute construction nouvelle est interdite, de même que les sous sols et les remblais

b) Dans le cas d'extensions, améliorations ou surélévations, celles-ci seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant et que :

- Les travaux ne permettent pas de création de logement nouveau
- Un niveau refuge d'au moins 20 m<sup>2</sup> à l'abri des plus hautes eaux connues existe ou soit prévu
- La face inférieure des planchers des pièces habitables soit établie à une cote supérieure d'au moins 30 cm à la cote des plus hautes eaux connues ; les parties des locaux situées au dessous des plus hautes eaux ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation des chaudières, moteurs, machines fixes dont les détériorations en cas d'inondations pourraient créer une situation dangereuse,

c) Les murs de clôture peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement