

COMMUNE DE

DOURDAIN

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du PLU le : 08/11/2007
Modifié le : 02/07/2009
Modification simplifiée le : 19/11/2009
Révision allégée le : 11/03/2014

REGLEMENT

DEFINITIONS

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	Champ d'application territorial du plan
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des législations relatives à l'occupation des sols
Article 3	Division du territoire en zones
Article 4	Adaptations mineures

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article U2	Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article U3	Accès et voirie
Article U4	Desserte par les réseaux
Article U5	Caractéristiques des terrains
Article U6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article U7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article U8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article U9	Emprise au sol
Article U10	Hauteur maximale des constructions
Article U11	Aspect extérieur
Article U12	Stationnement
Article U13	Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U14	Coefficient d'occupation du sol
-------------	---------------------------------

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article N2	Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N3	Accès et voirie
Article N4	Desserte par les réseaux
Article N5	Caractéristiques des terrains
Article N6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article N7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article N8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article N9	Emprise au sol
Article N10	Hauteur maximale des constructions
Article N11	Aspect extérieur
Article N12	Stationnement
Article N13	Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

TITRE IV**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES****SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

Article A2 Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A3 Accès et voirie

Article A4 Desserte par les réseaux

Article A5 Caractéristiques des terrains

Article A6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article A7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article A9 Emprise au sol

Article A10 Hauteur maximale des constructions

Article A11 Aspect extérieur

Article A12 Stationnement

Article A13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 Coefficient d'occupation du sol

TITRE V

Espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer.

TITRE VI

Emplacements réservés :

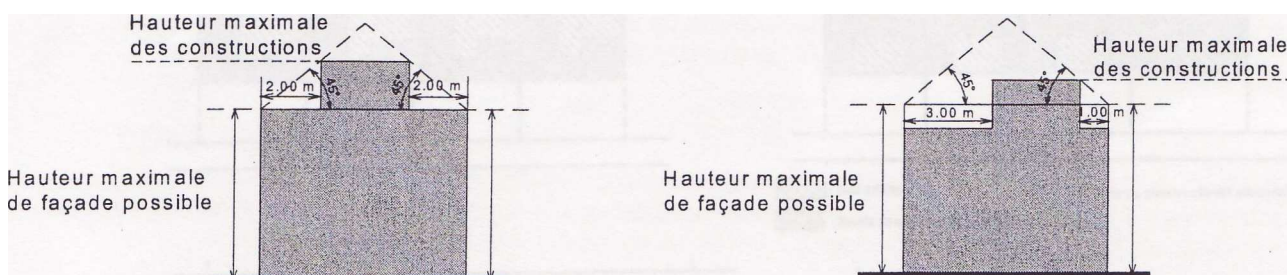
- aux voies
- aux ouvrages publics
- aux installations d'intérêt général
- aux espaces verts publics

Définitions

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux droits d'un édifice construits en retrait d'au moins **1 m** des façades, sous réserves d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins **4 m** et de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10 du règlement des différentes zones.

Exemples :



L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

CONFORT SANITAIRE

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles qu'annexées au Code de la construction et de l'habitation dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées

- **Normes dimensionnelles** : un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que des dégagements et des dépendances.

« Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale ». Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés.

- **Installation de la cuisine ou du coin cuisine** : la pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

- **Équipement sanitaire** : tout logement comporte :

- un W.-C. intérieur, avec chasse d'eau ; dans les logements de plus de deux pièces principales, le W.-C. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas ; - une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une pièce principale pourront ne comporter

- qu'une pièce où est situé un W.-C. avec cuvette et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine, ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide

ou

- qu'une salle d'eau (ou coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance.

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et comporte l'usage d'un cabinet d'aisances collectif, situé à l'étage ou à un demi-palier de distance et desservant au plus, cinq chambres.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et détachés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

DISTANCES

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ÉLÉMENTS EN SAILLIE DE LA FACADE

Les éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre brute (SHOB).

Les saillies traditionnelles

Sont considérés comme saillies traditionnelles, les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti.

Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les articles 6 et 10, le terme "façade principale" désigne deux côtés de la construction dont l'un est "sur rue" (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme "façade principale" s'oppose ici à la notion de "pignon".

Façades visées aux articles 7 et 11

Dans les articles 7 et 11, le terme "façade" désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les "pignons".

IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments en saillie de la façade*, ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

MARGES DE RECUL PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique - figurée par un tireté - les constructions ou parties de construction doivent être implantées en limite ou en retrait de celle-ci dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que : auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments en saillie de la façade*, ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

PLAN-MASSE

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui définissent précisément l'implantation des bâtiments futurs ainsi que leurs hauteurs.

POLYGONE D'IMPLANTATION

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui s'expriment par un polygone d'implantation (ou emprise constructible) définissant l'espace dans lequel peuvent s'implanter les constructions.

SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

Lorsque une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture ou barrière de sécurité, etc.).

SHOB ET SHON — Surfaces de plancher

La définition et le mode de calcul de la surface hors oeuvre brute (SHOB) et de la surface hors oeuvre nette (SHON) d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme
- Décret n°88-1151 du 26 décembre 1988
- Circulaire Équipement n° 90/80 du 12 novembre 1990
- Circulaire Logement n° 99-49 du 27 juillet 1999
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n°2000-1272 du 26 décembre 2000.

TERRAIN

Est considéré comme terrain ou "unité foncière", tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, ...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Dourdain.

ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R111.24 du Code de l'Urbanisme (texte communément appelé Règlement National d'Urbanisme, R.N.U.), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

- R111.2, concernant la salubrité et la sécurité publique
- R111.3.2, concernant la conservation et la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.4, concernant la desserte (sécurité des usagers), les accès, et le stationnement
- R111.14.2, concernant le respect des préoccupations d'environnement
- R111.15, concernant le respect de l'action d'aménagement du territoire
- R111.21, concernant le respect du patrimoine urbain, naturel, et historique.

Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L 123.1(7°) du code de l'urbanisme, repérés au Règlement graphique « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole explicité en légende, les travaux d'extension ou d'aménagement seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute démolition partielle ou totale de ces constructions devra faire l'objet d'une demande de Permis de Démolir auprès des services de la Mairie.

De plus, les interventions sur ces bâtiments devront respecter les éventuelles prescriptions mentionnées dans ce document.

Zones humides

Certaines parties des zones naturelles ou agricoles sont constituées soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local.

Ces secteurs, protégés en raison de leur intérêt écologique, sont repérés au document graphique :

- Soit, lorsqu'il s'agit de micro-zones, par une trame explicitée en légende du règlement graphique : zones inondables, zones humide ;
- Soit, lorsque leur emprise est plus importante, par un zonage spécifique Npa.

A ce titre, ces zones sont protégées strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Sont ainsi interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés ci-dessous. :

- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

- Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de forte affluence.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon secs...).
- Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...).

Patrimoine archéologique

Le Service Régional d'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de Dourdain pour lesquels il demande l'application du décret n°86-192 du 5 février 1986 (*voir ci-dessous*). L'ensemble de ces sites est repéré au document graphique, et la liste est incorporée à l'annexe « Patrimoine archéologique ».

Il est également rappelé que s'applique la législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui stipule que « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35 044 RENNES cedex, tél : 02 99 84 59 00) ».

Rappel de art. 322-2 du Code Pénal : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ».

Rappel du décret n°86-192 du 5 février 1986 : « Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, à permis de construire, à permis de démolir, ou à autorisation d'installations ou travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».

Rappel de l'art. R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles équipées ou non équipées, telles que définies à l'article R123.18 du code de l'urbanisme.

Les plans comportent aussi les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les servitudes, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables et zones humides.

ARTICLE IV ADAPTATIONS MINEURES

Les diverses règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures qui peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme). Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 14 inclus du règlement de chaque zone.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat non nuisant ou aux services sont autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue du centre bourg.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes, ainsi que les terrains de stationnement des caravanes.
- Les défrichements et abattages d'arbres dans les espaces boisés visés à l'article UC 13.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du code civil.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2. Voirie

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

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe « eau », et avoir des caractéristiques suffisantes et adaptées à la construction à laquelle elles sont destinées.

2. Assainissement

▪ Eaux usées

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement...) sera imposé.

▪ Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantées en aérien et dissimulées dans la mesure du possible.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions et une configuration permettant d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7, et 8 du présent règlement.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons, parcs publics....)

1.1 La limite de construction est définie à partir de l'alignement

Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

La distance des constructions par rapport à l'alignement est donnée dans le tableau suivant :

SECTEUR	UC
Distance par rapport à l'alignement	Entre 0 et 10 m

Dans le secteur UC, l'implantation se fera dans le respect de la règle ci-dessus, ou dans le prolongement de l'existant dans le cas d'extension.

1.2 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...)

1.3 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue ;
- pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ; le retrait éventuel sera alors d'1m au maximum par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites latérales

- la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;
- si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de trois mètres. La hauteur est prise par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

2. Par rapport aux fonds de parcelles

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de :

- 6 mètres si ces façades possèdent des baies éclairant des pièces principales,
- 3 mètres s'il s'agit de murs aveugles ou comportant des baies n'éclairant pas des pièces principales.

3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'extension d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. ne respectant pas les règles définies au 1.1 et 1.2 ci-dessus : si elle est limitée à 20 m² d'emprise au sol et réalisée dans le prolongement de la construction existante ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise au sol préexistante ;

4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Dans le cas de façades en vis à vis, si l'une d'entre elles au moins possède des baies éclairant des pièces principales, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies et l'un des bâtiments et tout point du bâtiment en vis à vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

2. Dans les autres cas (bâtiments non contigus, pignons aveugles, façades en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales...), la distance est réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres.

3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;
- dans le cas d'aménagement et/ou d'extension des habitations existantes nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage.

4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas également aux constructions annexes aux habitations telles qu'abris de jardin, garages, piscines...

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

1. Constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous :

2. Cas particuliers

- Dans le cas de reconstruction après sinistre, l'emprise des constructions pourra excéder l'emprise maximum définie en 1, dans la limite de l'emprise préexistante.

- Par ailleurs, il pourra être autorisé que l'emprise des constructions atteigne 70 % de la surface du terrain :
 - pour des activités commerciales ou artisanales ;
 - dans le cas d'aménagement et/ou d'extension des habitations existantes nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas ;
 - pour respecter la trame bâtie dans l'environnement immédiat du projet de construction ;

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...)

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, et sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de composition annexés au P.L.U. les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	UC
Nombre de niveaux	Sans objet
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	7 m

Toute construction devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit ou de l'acrotère, et ce dans la limite d'un seul étage (dont le plancher sera à une hauteur inférieure à la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère). Les combles ou attiques pourront être aménagés.

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

Dans les secteurs UC, la création de sous-sols pour garages de véhicules est proscrite.

2. Cas particuliers

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, une hauteur égale à celle de l'un des immeubles riverains pourra éventuellement être imposée pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue. Il en sera de même dans le cas de reconstruction après sinistre.

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public** (loi de 1977). Le respect de cet intérêt relève de la compétence des concepteurs, de la volonté des maîtres d'ouvrage, ainsi que de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Aspect général – matériaux – enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas de constructions neuves et d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Les éventuels enduits extérieurs, de préférence à base de chaux, devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

A titre de conseil, les matériaux de type bois ou/et pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

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

2. Couverture – toiture

Si les bâtiments sont couverts d'une toiture à une ou plusieurs pentes, celle-ci devra être recouverte d'ardoises, ou d'un matériau de couleur sombre se rapprochant de la couleur bleu-ardoise. Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits, sauf s'il s'agit de couvertures déjà existantes en tuiles rouges. Dans ce dernier cas, les extensions pourront également être couvertes en tuiles.

Les toitures-terrasses sont autorisées, y compris les toitures-terrasses végétalisées.

3. Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et/ou privées seront d'un style simple et constituées de pierres destinées à être apparentes, ou de bois, ou des deux matériaux associés, ou encore de dispositifs à claire-voie tels que grilles métalliques. Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits. Dans tous les cas, la hauteur totale ne pourra excéder 1.50 au point le plus haut par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur par rapport au terrain naturel de 2 m. Elles seront constituées de dispositifs à claire-voie (grilles, grillages, claustras en bois...), à l'exclusion de panneaux préfabriqués en béton.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent, mais il devra faire l'objet d'une projet précis et soigné, inséré dans le règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

4. Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, en référence à l'aspect de la construction préexistante,
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les logements locatifs sociaux, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement, sans les circulations y afférentes, sont 5.00 m de longueur et 2.40 m de largeur.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé un minimum :

1. Habitat collectif

Deux places de stationnement par logement.

Pour le stationnement des deux-roues, 1 m² par logement.

2. Habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction.

Dans les lotissements ou permis valant division, une place banalisée supplémentaire pour trois logements sera de plus demandée.

3. Pour les constructions à usage de bureau ou service

(y compris les bâtiments publics)

Une place par tranche complète de 50 m² de surface hors œuvre nette.

4. Etablissements artisanaux et/ou commerciaux

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

5. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale, technique, ou juridique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations s'il réalise ou acquiert, à moins de 100 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L. 421.3 du code de l'urbanisme sont remplies.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Espaces libres

Surface minimale d'espaces plantés ou engazonnés : 20 %

2. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

3. Espaces boisés

3.1 les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds seront classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

3.2 Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux bureaux, ou aux services sont autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sur l'ensemble de la zone :

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13. et 14. du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3. à 14. et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3. à 14., sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiées de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2. Voirie

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe « eau », et avoir des caractéristiques suffisantes et adaptées à la construction à laquelle elles sont destinées.

2. Assainissement

▪ Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, sauf dans le cas prévu ci-après :

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel peut être réalisé après autorisation du maire, et conformément aux normes en vigueur.

▪ Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantées en aérien et dissimulées dans la mesure du possible.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions et une configuration permettant d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons, places, parcs publics...)

Les constructions devront être implantées soit sur l'alignement, soit en retrait de 5.00m par rapport à celui-ci

- dans le cas de voies privées dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.
- dans le cas d'extensions, celles-ci se feront dans le prolongement de l'existant, ou à 5m en retrait de l'alignement.

1.1- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, le retrait peut être inférieur à 5.00m ;

1.2- les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

2. Voies ferrées

Sans objet

3. Bâtiments publics ou d'intérêts publics

Les bâtiments publics ou d'intérêts publics devront être implantés à l'alignement ou au moins à 2 mètres

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites latérales

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de trois mètres.

2. Par rapport aux fonds de parcelles

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de :

- 6 mètres si ces façades possèdent des baies éclairant des pièces principales ;
- 3 mètres s'il s'agit de murs aveugles ou comportant des baies n'éclairant pas des pièces principales.

La construction de bâtiments annexes de faible importance, d'une emprise au sol inférieure à 20m², peut être autorisée sur les fonds de parcelles, à condition que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50m, et qu'il ne s'ensuive pas de privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'extension d'une construction existante à la date de l'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au 1.1 et 1.2 ci-dessus : si elle est limitée à 20m² d'emprise au sol et réalisée dans le prolongement de la construction existante ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise au sol préexistante ;

4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

1. Constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

2. Cas particuliers

2.1 – dans le cas de reconstruction après sinistre, l'emprise des constructions ne pourra excéder l'emprise maximum définie en 1, dans la limite de l'emprise préexistante.

2.2 – pour les bâtiments publics ou d'intérêts publics une emprise au sol supplémentaire de 20% est autorisée.

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, et sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions éventuellement annexés au PLU, les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	UE
Nombre de niveaux	Sans objet
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	7 m

Toute construction devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit ou de l'acrotère, et ce dans la limite d'un seul étage (dont le plancher sera à une hauteur inférieure à la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère). Les combles ou attiques pourront être aménagés.

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

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

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

(Loi sur l'architecture de 1977). Le respect de cet intérêt relève de la compétence des concepteurs, de la volonté des maîtres d'ouvrage, ainsi que de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

1. Aspect général – matériaux – enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

A titre de conseil, les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

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

2. Couverture - Toiture

Si les bâtiments sont couverts d'une toiture à une ou plusieurs pentes, celle-ci devra être recouverte d'ardoises, ou d'un matériau de couleur sombre se rapprochant de la couleur bleu-ardoise.

Les toitures-terrasses sont autorisées, y compris les toitures-terrasses végétalisées.

3. Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et/ou privées seront d'un style simple et constituées de pierres destinées à être apparente, ou de bois, ou des deux matériaux associés, ou encore de dispositifs à claire-voie (exceptés les grillages) tels que les grilles métalliques. Les grillages et les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits. Dans tous les cas, la hauteur totale ne pourra excéder 1.50m au point le plus haut par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur par rapport au terrain naturel de 2m. Elles seront constituées de dispositifs à claire-voie (grilles, grillages, claustras en bois...), à l'exclusion de panneaux préfabriqués en béton.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent, mais il devra faire l'objet d'un projet précis et soigné, inséré dans le règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

4. Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, en référence à l'aspect de la construction préexistante ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les logements locatifs sociaux, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement, sans les circulations y afférentes, sont 5.00m de longueur et de 2.40m de largeur.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

1. Habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction.

Dans les lotissements ou permis groupés, une place banalisée supplémentaire pour trois logements sera demandée.

2. Pour les constructions à usage de bureau ou de service

(y compris les bâtiments publics)

Une place par tranche complète de 50m² de surface hors œuvre nette.

3. Modalités d'applications

En cas d'impossibilité architecturale, technique, ou juridique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations s'il réalise ou acquiert, à moins de 100m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme sont remplies.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n°93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Espaces libres

Surface minimale d'espaces plantés ou engazonnés : 40%

2. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les terrains non construits devront être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre par tranche complète de 200m².

3. Espaces boisés

- Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds seront classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.
- Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux conçus comme prolongements directs du centre ancien de l'agglomération, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, ainsi que celles destinées aux équipements collectifs.

La zone 1 AU comprend une seule zone : 1 AUE

Dans le cas d'opérations destinées à la construction d'habitations, celles-ci devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux, et au moins 300 m² d'espaces verts plantés par tranche de 30 logements.

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

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

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont, soit celles des zones urbaines affectées du même indice, soit celles prévues dans les articles suivants.

Dans certaines zones, des voies ou dessertes pénétrantes symbolisées par des flèches figurent au document graphique. Les constructeurs ou/et aménageurs auront l'obligation de s'y référer.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sur l'ensemble de la zone :

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante, ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE 1 AU2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve de l'observation des articles 3 à 14 de la zone U correspondante.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est une condition nécessaire à l'autorisation de construire, à l'exception du secteur 1AUei pour lequel l'assainissement individuel est autorisé.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties des zones naturelles non équipées où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., après concertation préalable prévue à l'article L.300.2 du code de l'urbanisme, ou par création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Lorsque la zone sera rendue constructible, elle devra être urbanisée conformément aux dispositions réglementaires de celle-ci.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE 2 AU1 - 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 AU2.

ARTICLE 2 AU2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY comprend les parties des zones déjà urbanisées, dans lesquelles peuvent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services...) qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein des secteurs d'habitation.

Il convient donc d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec la vocation de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 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 UY2, et notamment :

- les lotissements à usage autre qu'industriel ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UY2.

ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

1- Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités déjà existantes, l'amélioration de l'habitat, ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.

2- Dans les marges de reculement :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes réalisées dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins ou éventuellement obtenu dans les conditions définies

par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2. Voirie

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

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe « eau », et avoir des caractéristiques suffisantes et adaptées à la construction à laquelle elles sont destinées.

2. Assainissement

▪ Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou, à défaut, d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

▪ Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantées en aérien et dissimulées dans la mesure du possible.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons...)

1.1 Une construction doit s'implanter au moins à 5m de l'alignement.

Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

1.2 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...), ainsi qu'aux bâtiments agricoles.

2. Voies ferrées

Sans objet

3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

▪ Réseau de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation, ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France (1) pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité liées à ces lignes.

▪ Réseau de transport de gaz

Sans objet.

▪ Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

▪ Câble des télécommunications

Sans objet

ARTICLE UY 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport à toutes limites séparatives

Les façades ou pignons des constructions doivent être écartés des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur des bâtiments, avec un minimum de 4m.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Entre deux constructions non jointives, quelle qu'en soit la nature et l'importance, doit toujours être laissé libre et aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien aisé du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra pas être inférieur à 5m.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale

Sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	UY
Nombre d'étages droits	Sans objet
Hauteur maximale totale	8 m

Cette disposition ne s'applique pas aux cheminées, grues, portiques, et autres éléments industriels.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

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

En conséquence :

1. Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec le paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Les matériaux de type bois, seront préférés aux bardages métalliques de teintes vives.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

Les matériaux devront être discrets. On préférera des couleurs sourdes et neutres aux couleurs blanches et vives.

2. Couverture – Toiture

Si les bâtiments sont couverts d'une toiture à une ou plusieurs pentes, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau de couleur sombre se rapprochant de la couleur bleu-ardoise.

Les toitures-terrasses sont autorisées, y compris les toitures-terrasses végétalisées.

3. Clôtures

Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits, ainsi que l'usage du PVC.

Les clôtures peuvent être conçues sous différentes formes : haies bocagères, bosquets,... Les essences champêtres en accord avec le paysage seront préférées. Les haies de conifères sont proscrites.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'activités ou bureaux, commerces.

1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de SHON doit être aménagée sur le terrain de la construction.

ARTICLE UY 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées

ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2. Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre V du présent règlement. Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE NPI

CARACTERE DE LA ZONE NPi

La zone NPi comprend les parties des zones naturelles peu ou pas équipées, éventuellement en partie construites, qui font l'objet de protections particulières pour des raisons de site ou de paysage, et qui ne sont pas destinées à accueillir d'urbanisation importante.

La zone NPi ne comprend qu'un secteur, destiné principalement aux activités de loisirs, de tourisme, ou sportives.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NPi 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 NP2, et notamment :

- les lotissements de toute nature
- les terrains de camping, et les terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations classées soumises à autorisation de toute nature.

ARTICLE NPi 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises, et des volumes initiaux.
- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat, ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.
- La restauration, l'aménagement et l'extension modérée (30% de la SHON existante) des constructions existantes, y compris avec changement de destination.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE NPi 3 - ACCES ET VOIRIE****1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins ou éventuellement obtenu dans les conditions définies par l'article 682 du code civil.

ARTICLE NPi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable.

2. Assainissement**▪ Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

▪ Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NPi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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 réglementations en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain ou du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NPi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**1. Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons...)**

1.1 Une construction doit s'implanter soit sur l'alignement, soit au moins à 5m de l'alignement.

1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une voie, le retrait peut être inférieur à 5m si c'est le cas pour les constructions sur les parcelles contiguës ; il ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de la voie ;
- dans le cas d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils (elles) soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1.1, l'exigence d'un retrait minimum de 5m peut être supprimée.

ARTICLE NPi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport à toutes limites séparatives :

- 1- la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;
- 2- si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE NPi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NPi 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NPi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale

Sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale dans la zone NPI, sauf pour les bâtiments annexes.

La hauteur maximale à l'égout du toit des bâtiments annexes ne pourra dépasser 2.50m.

ARTICLE NPi 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

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

En conséquence :

1. Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec le paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Lorsque les murs sont en pierre destinée à rester apparente, et qu'ils ne présentent pas de défauts susceptibles d'altérer leur imperméabilité, les enduits et crépis de toute nature sont proscrits.

Les matériaux de type bois, terre, ou/et pierres du pays apparentes seront de préférence utilisés.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

Les matériaux devront être discrets. On préférera des couleurs sourdes et neutres aux couleurs blanches et vives.

2. Couverture – Toiture

Si les bâtiments sont couverts d'une toiture, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau de couleur sombre se rapprochant de la couleur bleu-ardoise.

Les toitures-terrasses sont autorisées, y compris les toitures-terrasses végétalisées.

3. Clôtures

Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits, ainsi que l'usage du PVC.

Les clôtures peuvent être conçues sous différentes formes : haies bocagères, bosquets, vergers... Les essences champêtres en accord avec le paysage seront préférées. Les haies de conifères sont proscrites.

ARTICLE NPi 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NPi 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2. Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NPi 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE NA

La zone NA comprend les parties des zones naturelles déjà partiellement construites qui ne font pas l'objet de protections particulières pour des raisons de site ou de paysage, et qui sont destinées à permettre l'évolution du bâti existant dans le respect des activités agricoles voisines.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions auront l'obligation de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme aux réglementations en vigueur.

Cette zone comporte éventuellement des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau, plans d'eau (étangs, mares...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la RD 528, ainsi que les ouvrages connexes, sont autorisés en zone NA.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA1 - 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 NA2, et notamment :

- les lotissements de toute nature
- les installations classées soumises à autorisation de toute nature
- les terrains de camping, à l'exception de ceux visés à l'article NA 2
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules.
- les constructions de toutes natures dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage.
- Dans les secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine, et identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions et occupations du sol de toutes natures soumises ou non à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article A2.

ARTICLE NA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (notamment le respect des règles de distances minimum de 100m applicables réciproquement entre tous les bâtiments d'une exploitation agricole et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel : article R111.2 du Code de l'Urbanisme) et des conditions particulières énoncées dans cet article :

- Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 15 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises, et des volumes initiaux.
- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, ainsi qu'à l'amélioration de l'habitat.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes (abris de jardins, ...) dans la limite de 60 m² de surface de plancher.
- Les aires publiques aménagées pour la collecte des déchets.
- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris avec changement de destination, dans le respect des règles de distance par rapport aux bâtiments liés aux exploitations agricoles, et dans la limite de 300 m² de S.H.O.N totale.
- L'extension des constructions existantes, y compris avec changement de destination, dans le respect des règles de distance par rapport aux bâtiments liés aux exploitations agricoles, dans la limite du double de la SHON existante et également dans la limite de 300 m² de S.H.O.N totale.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles est limité aux bâtiments existants en pierres et ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise des sièges d'exploitation.
- Dans les secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine, et identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales.

Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L 123.1 (7°) du code de l'urbanisme, repérés au plan « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole explicité en légende, les travaux d'extension ou d'aménagement seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute démolition partielle ou totale de ces constructions devra faire l'objet d'une demande de Permis de Démolir auprès des services de la Mairie.

De plus, les interventions sur ces bâtiments devront respecter les éventuelles prescriptions mentionnées dans ce document.

Dans les marges de reculement :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes réalisées dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE
1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins ou éventuellement obtenu dans les conditions définies par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2. Voirie

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe « eau », et avoir des caractéristiques suffisantes et adaptées à la construction à laquelle elles sont destinées.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantées en aérien et dissimulées dans la mesure du possible.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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 réglementations en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain ou du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons...)

1.1 Une construction doit s'implanter soit sur l'alignement, soit au moins à 5m de l'alignement.

Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;
- dans le cas d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils (elles) soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1.1, l'exigence d'un retrait minimum de 5m peut être supprimée. Les éventuelles extensions se feront dans le prolongement des bâtiments existants, et sans avancées vers les voies lorsque celles-ci sont soumises à des marges de recul.

1.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...), ainsi qu'aux bâtiments agricoles.

2. Voies ferrées

Sans objet

ARTICLE NA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport à toutes limites séparatives

- la construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée ;
- si la construction ne joint pas l'une des limites séparatives, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à trois mètres.

2. Bâtiments annexes

La construction de bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peut être autorisée :

- sur les limites séparatives,
- ou à 1.50 m d'une limite séparative en cas de haie existante ou de talus à préserver.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de trois (3) mètres.

3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'extension d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. ne respectant pas les règles définies au 1et 2 ci-dessus : si elle est limitée à 20 m² d'emprise au sol et réalisée dans le prolongement de la construction existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise au sol préexistante.

4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale

Sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	NA
Nombre de niveaux	Sans objet
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	4 m

Dans les secteurs NA, la création de sous-sols pour garages de véhicules est proscrite. Toute construction devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit ou de l'acrotère, et ce dans la limite d'un seul étage (dont le plancher sera à une hauteur inférieure à la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère). Les combles pourront être aménagés.

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

La hauteur maximale à l'égout du toit des bâtiments annexes ne pourra dépasser 3m par rapport au terrain naturel.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

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

En conséquence :

1. Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec le paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Les matériaux de type bois, terre, ou/et pierres du pays apparentes seront de préférence utilisés.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

Les matériaux devront être discrets. On préférera des couleurs sourdes et neutres aux couleurs blanches et vives.

2. Couverture – Toiture

Si les bâtiments sont couverts d'une toiture à une ou plusieurs pentes, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau de couleur sombre se rapprochant de la couleur bleu-ardoise.

Les toitures-terrasses sont autorisées, y compris les toitures-terrasses végétalisées.

3. Clôtures

Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits, ainsi que l'usage du PVC.

Les clôtures peuvent être conçues sous différentes formes : haies bocagères, bosquets, vergers... Les essences champêtres en accord avec le paysage seront préférées. Les haies de conifères sont proscrites.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE NA 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2. Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement. Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

3. Rives et berges des cours d'eau

Une bande de 5 m au minimum de part et d'autre des berges des ruisseaux et cours d'eau devra être aménagée en espace naturel.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE NPA

CARACTERE DE LA ZONE NPa

La zone NPa comprend les parties des zones naturelles constituées soit de paysages remarquables, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre, cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Outre certaines zones et prairies humides, elle inclut les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique majeurs identifiés sur le territoire communal.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la RD 528, ainsi que les ouvrages connexes, sont autorisés en zone NPa.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NPa 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 NPa2.

ARTICLE NPa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
- Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de forte affluence.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon secs...).
- Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NPa 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE NPa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE NPa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE NPa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NPa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NPa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NPa 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NPa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NPa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NPa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NPa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2. Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement. Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

3. Rives et berges des cours d'eau

Une bande de 5 m au minimum de part et d'autre des berges des ruisseaux et cours d'eau devra être aménagée en espace naturel.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NPa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A concerne les secteurs à protéger en raison du caractère agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles (art. R 123-7).

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

Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau, plans d'eau (étangs, mares...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la RD 528, ainsi que les ouvrages connexes, sont autorisés en zone A.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - 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 A2.

Dans les secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine, et identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions et occupations du sol de toutes natures soumises ou non à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Les constructions de toutes natures sont interdites dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage.

Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Lotissements : les lotissements de toute nature.

Installations classées soumises à autorisation :

Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article A2.

Camping et caravanning

Le stationnement de plus de six mois consécutifs par an des caravanes.

Camping hors terrains aménagés, autres modes d'utilisation du sol :

Le camping, autre que celui visé à l'article A2.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ouverts au public.

Les aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que les dépôts de véhicules.

Les défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés visés à l'article A13.

ARTICLE A2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (notamment le respect des règles de distances minimum de 100 m applicables réciproquement entre tous les bâtiments d'une exploitation agricole et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel : article R111.2 du Code de l'Urbanisme) **et des conditions particulières énoncées dans cet article :**

1. Dans les marges de reculement :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes réalisées dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie.

2. Sur l'ensemble de la zone :

Constructions nouvelles :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises, et des volumes initiaux. Les extensions de l'habitat existant ou des locaux habituellement occupés par des tiers ne devront pas avoir pour conséquence de réduire les distances les séparant de bâtiments agricoles.
- Les constructions, restaurations, extensions, et installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles est limité aux bâtiments existants en pierres et ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise des sièges d'exploitation.
- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme ...).
- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités agricoles existantes.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 m² de SHON et dans les conditions fixées à l'article A7.

- Dans les secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine, et identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales.

Installations classées soumises à autorisation :

- a. Les installations classées liées aux activités agricoles ;
- b. Les installations classées liées à la gestion des déchets et leurs bâtiments d'exploitation ;
- c. Les installations classées liées à la gestion de l'assainissement et leurs bâtiments d'exploitation.

Modes particuliers d'utilisation du sol - terrains aménagés pour le camping et les caravanes :

Seuls peuvent être autorisés le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité agricole.

Défrichements, coupes et abattage :

Dans les espaces boisés classés, ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur.

Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L 123.1 (7°) du Code de l'Urbanisme, repérés au plan « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole explicité en légende, les travaux d'extension ou d'aménagement seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Toute démolition partielle ou totale de ces constructions devra faire l'objet d'une demande de Permis de Démolir auprès des services de la Mairie.

De plus, les interventions sur ces bâtiments devront respecter les éventuelles prescriptions mentionnées dans ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins ou éventuellement obtenu dans les conditions définies par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

▪ Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

▪ Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantées en aérien et dissimulées dans la mesure du possible.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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 réglementations en vigueur.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons, parcs publics...)

1.1 Une construction doit s'implanter au moins à 5m de l'alignement.
Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante .

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport à toutes limites séparatives

- a) la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;
- b) si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de 3mètres.

2. Bâtiments annexes

La construction de bâtiments annexes peut être autorisée :

- sur les limites séparatives,
- ou à 1.50 m d'une limite séparative en cas de haie existante ou de talus à préserver.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

1. Constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale

Sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	A
Nombre de niveaux	Sans objet
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	5 m

Les installations techniques liées aux exploitations agricoles telles que silos-tours, cheminées etc...ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

1. Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Les matériaux devront être discrets. On préférera des bardages en bois aux bardages métalliques, ainsi que des couleurs sourdes et neutres aux couleurs blanches et vives.

Les annexes aux habitations existantes seront construites en bois, recouverts d'une toiture en ardoises.

2. Couverture – Toiture

Si les bâtiments sont couverts d'une toiture, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau de couleur sombre se rapprochant de la couleur bleu-ardoise.

3. Clôtures

Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits.

Les limites des sièges d'exploitation seront de préférence traitées avec des structures végétales. Celles-ci peuvent être conçues sous différentes formes : haies bocagères, bosquets, vergers... Les essences champêtres en accord avec le paysage seront préférées. Les haies de conifères sont proscrites.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2. Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds seront classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement. Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

3. Rives et berges des cours d'eau

Une bande de 5 m au minimum de part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau devra être aménagée en espace naturel.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

TITRE IV

Servitudes liées à la présence d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Certains terrains boisés et certains alignements boisés sont classés en EBC par le PLU au titre de l'article L 130-1, et doivent être protégés et entretenus. La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à l'autorisation préalable du maire.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L 222-1 à L 222-4 et à l'article L 223-2 du Code forestier ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet du 09/03/2006.

TITRE V

Emplacements réservés

Servitudes liées à la présence d'emplacement réservé (art. R. 123-11).

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour création ou élargissement de voie (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future utilisation. Toute construction y est interdite ; en contrepartie, le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU, peut :

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

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme.