

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## SAINT-JEAN-SUR-COUESNON

- P.L.U. approuvé le 15 mai 2007
- Modification n°1 du PLU approuvée le 10 juillet 2009 – ZAC de la Prairie
- Modification n°2 du PLU approuvée le 12 février 2013 – Résidence Les Chênes
- Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 4 juillet 2019

<b>Approbation du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme</b>	
<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°2022/2/11 En date du 24 février 2022, approuvant le projet de modification simplifiée n°2 du P.L.U. de la commune déléguée de Saint-Jean-sur-Couesnon, Le Maire,</p>	

SITADIN Urbanisme et Paysage 18,  
avenue Louis Barthou  
BP 30 333  
35 103 RENNES CEDEX 3  
Catherine LE HERISSE Urbanisme  
16, rue du Père Bourdon  
35 700 RENNES

## REGLEMENT

Modification simplifiée n°1 réalisée par :



**Pièce n°5**

# **SOMMAIRE**

## NOTE LIMINAIRE

Principes fondamentaux

Contenu du règlement de chaque zone du PLU Lexique des termes employés dans le règlement

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Marges de reculements par rapport à certaines voies

Article 6 : Secteurs soumis au risque d'inondation

Article 7 : Patrimoine protégé par l'Etat

Article 8 : Sites archéologiques

Article 9 : Installations et travaux divers soumis à autorisation

Article 10 : Zones de nuisances sonores

Article 11 : Secteurs de protection de la qualité de l'eau

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Zone UC Chapitre 2 : Zone UE Chapitre 3 : Zone UA

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Zone 1AUc Chapitre 2 : Zone 1AUe Chapitre 3 : Zone 2AU

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre 1 : Zone A Chapitre 2 : Zone NH Chapitre 3 : Zones NP

(NPa, NPb et NPI)

## TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

## TITRE VI : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES PUBLIQUES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS

## ANNEXE

Liste des essences végétales préconisées

# **NOTE LIMINAIRE**

---

# PRINCIPES FONDAMENTAUX

---

## **Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

## **Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## **Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

« L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine **sont d'intérêt public**.

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

---

# CONTENU DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE DU PLU

---

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit de la manière suivante :

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**  
Article 2 : **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales**
- 

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

- Article 3 : **Accès et voirie**  
Article 4 : **Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)**  
Article 5 : **Superficie minimale des terrains**  
Article 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**  
Article 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**  
Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**  
Article 9 : **Emprise au sol**  
Article 10 : **Hauteur des constructions**  
Article 11 : **Aspect extérieur des constructions** Article 12 : **Stationnement des véhicules** Article 13 : **Espaces libres et plantations**
- 

## SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : **Possibilités maximales d'occupation du sol**

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à des conditions spéciales.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction de la situation actuelle, des équipements existants, des volontés d'aménagement.

---

# LEXIQUE

---

Certains termes utilisés sont ici définis afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement et de son application

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Surface de plancher :** la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (L.111-14 du code de l'urbanisme).

## **Les lotissements**

Pour les lotissements de plus de 10 ans, figurant sur la liste annexée, pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans les cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du P.L.U.

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## **Permis de construire valant division**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en priorité ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

## **Unité foncière ou terrain**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## **Alignement (des voies et places)**

Ligne séparant le domaine public du domaine privé. Une construction est implantée à l'alignement lorsque sa façade ou son pignon se situe sur cette ligne.

## **Voies**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

## **Limites séparatives**

Limite foncière entre 2 parcelles contiguës et plus ou moins perpendiculaires à la voie ou à la place que bordent ces parcelles.

## **Limite de fond de parcelles**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain

opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

### **Ordre continu**

(Constructions implantées en ordre continu). Désigne une forme urbaine dans laquelle les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre, en mitoyenneté ; ce qui conduit à avoir une fermeture continue entre l'espace public et l'espace privé situé à l'arrière des constructions.

### **Les hauteurs d'immeubles**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade. En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

### **Acrotère**

Partie maçonnée du mur de façade se situant au dessus du plan horizontal d'une toiture terrasse et dont la fonction est de servir de support et de protection au dispositif d'étanchéité.

### **Egout de toit**

Ligne correspondant au bord inférieur d'une toiture en pente le long de laquelle est disposée généralement la gouttière.

### Ligne de **faîtage**

Ligne correspondant au bord supérieur d'une toiture en pente.

### **Pignon**

Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble. Par extension, le mur pignon est l'ensemble de ce mur.

### **Pièces principales**

En référence à l'article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances et des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

### **Bâtiments annexes**

Sont considérés comme bâtiments 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 tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

### **Activités existantes**

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

# **TITRE I**

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

---

# DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123.9 (ancien) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement concerne s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Saint Jean sur Couesnon**.

## **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.51 du code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

**L'article R 111-2 et l'article R.111-3** qui prévoit que 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 à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**L'article R 111-4** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.

**L'article R 111-5** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être qu'autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**L'article R 111-26** qui dispose que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

**L'article R 111-27** (D.n°2015-1783) en vertu duquel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**L'article L 111-6 et L.111-7** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Les articles L 424-1** : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté .

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service

public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

**L'article L 442-14:** Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

**L'article L 421-6 :** Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

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

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-1 et suivants** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

**Les articles R 111-31 et suivants** qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

### **3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

#### **3.1 - Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

#### **3.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...).

#### **3.3 - Sites archéologiques :**

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 5 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> Avril 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.»

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit :

*"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 mentionnées à l'article 322."*

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- Zones urbaines,
- Zones à urbaniser,
- Zones agricoles et naturelles

**1.** Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par les sigles suivants :

- **UC** : pour le centre ancien du bourg de Saint Jean sur Couesnon.
- **UE** : pour les secteurs d'extension récente de type pavillonnaire.
- **UA** : pour les secteurs à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles.

**2.** Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par les sigles suivants :

- **1AU** : zones d'extension à court terme.
- **2AU** : zones d'extension ultérieure.

**3.** Les **zones agricoles et naturelles équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par les sigles suivants :

- **A** : zone agricole strictement protégée.
- **NH** : hameaux anciens susceptibles d'accueillir un complément d'urbanisation
- **NPa** : zone de protection des sites et des richesses écologiques.
- **NPb** : zone de protection des sites et paysages.
- **NPI** : zone naturelle à vocation de loisirs.

## ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

## ARTICLE 5 : MARGES DE RECULEMENT PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES

En application l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A84, en dehors des parties urbanisées telles que portées aux plans et/ou des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## ARTICLE 6 : SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- les constructions nouvelles à l'exception de :
  - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U dans la limite des plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,
    - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ,
    - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée,

## ARTICLE 7 : PATRIMOINE PROTEGE PAR L'ETAT

En application de l'article L.421-6 et du Code du Patrimoine, une autorisation préalable est requise pour toute construction nouvelle, démolition, déboisement, transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France (voir article 2 du présent chapitre).

Les édifices classés ou inscrits générant un secteur de protection sur le territoire de **Saint Jean sur Couesnon** sont :

- les restes du château de la Dobiais inscrits au titre des Monuments Historiques
- le donjon et la tour du château de Saint Aubin du Cormier inscrits au titre des Monuments Historiques

Les cercles de 500m de protection théorique dans lesquels le visa de l'Architecte des bâtiments de France est requis sous réserve que le projet se situe dans le champ de visibilité de l'un ou l'autre de ces édifices sont portés au plan de zonage.

## ARTICLE 8 : SITES ARCHEOLOGIQUES

Aucun site archéologique n'a été repéré par le Service Régional de l'Archéologie sur le territoire communal.

## ARTICLE 9 : INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SOUMIS A AUTORISATION

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

sont soumis à autorisation préalable, il s'agit :

- des aires de stationnements ouvertes public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m<sup>2</sup> minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.

3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.

4. Toute démolition d'une construction existante est soumise à permis de démolir :

- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article R.421-28 du code de l'urbanisme) ;
- dans les quartiers, rues, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (la liste des sites concernés fait l'objet d'un tableau porté en Annexe du PLU ;
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article R.425-16 du Code de l'Urbanisme)

5. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme.

6. Le défrichement des bois, non classés EBC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L.341-1 à L.341-10 du code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L 151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

8. Les coupes et abattages d'arbres, même isolés, sont soumises a accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protections des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des périmètres des sites classés ou inscrits.

**Nota :** Toute modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique ou / et d'un site protégé.

## **ARTICLE 10 : ZONES DE NUISANCES SONORES**

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

L'arrêté préfectoral du 17/11/2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996.

Ces dispositions concernent les voies suivantes :

- l'A 84
- la RD 812

## **ARTICLE 11 : SECTEURS DE PROTECTION DE LA QUALITE DE L'EAU**

### Secteurs de protection de la qualité de l'eau :

Des secteurs de protection de la qualité de l'eau figurent au plan.

Ce sont des secteurs d'une zone donnée, où sont interdits les constructions et utilisations du sol de toute nature au sens du code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur hauteur et le stationnement de caravanes même de moins de trois mois. Certaines dérogations sont toutefois admises pour les affouillements et exhaussements du sol (en fonction de la vocation de la zone) et pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)

## **TITRE II**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

---

# CHAPITRE 1

---

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UC est une zone équipée correspondant au centre ancien traditionnel de l'agglomération ainsi qu'aux secteurs en extension immédiate de ce centre, où les constructions sont édifiées majoritairement en ordre continu et à l'alignement des voies et espaces publics.

La zone UC est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

L'objectif du règlement est de permettre d'une part une densification de cette zone et d'autre part la pérennisation d'un espace urbain cohérent.

---

### **RAPPELS**

---

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.425-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

---

### **ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

---

1. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens (voir article 6 des dispositions générales).
2. 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 et de vie sociale.
3. Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol cités à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
4. L'ouverture et l'extension de carrières, les terrains aménagés pour le camping, les HLL, le

stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments où est implantée la construction du propriétaire).

## **ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

1. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.

## **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.

## **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. ADDUCTION EN 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.

### **2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### **3. EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluvial sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **4. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

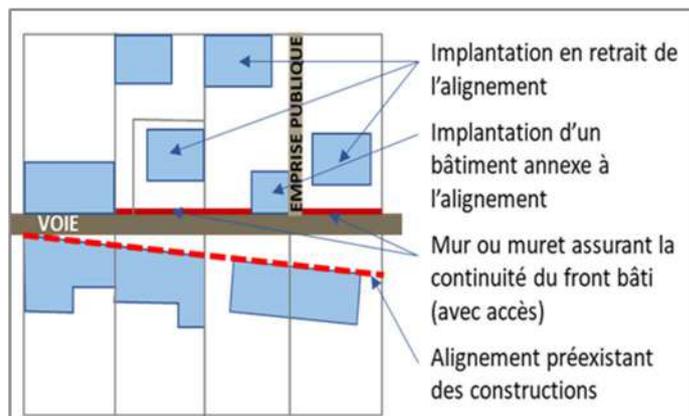
1. Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement.

## ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privée sur toute la largeur de la parcelle soit assurée par un mur ou un muret de clôture ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale, du bois, du zinc ou des bâtiments voisins..

Croquis :



Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans des cas particuliers si elles vont dans le sens d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement:

- pour les extensions et les annexes des constructions existantes ;
- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un «évènement urbain» ;
- pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions ;
- pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire dès lors qu'un dispositif de clôture bâtie doublée éventuellement d'une haie vive assure la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privée à l'alignement de la voie sur toute la largeur de la parcelle.

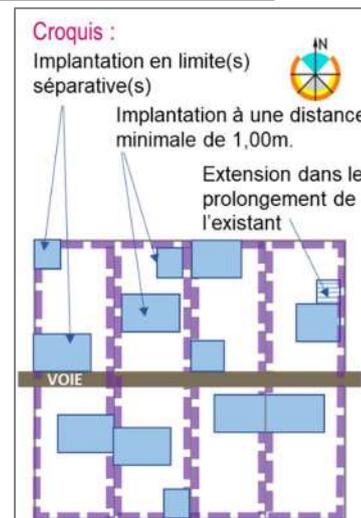
## ARTICLE UC7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de **1,00** mètre.

Des dispositions différentes pourront être autorisées:

- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
- pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général
- pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.



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

Sans objet

## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Hauteur maximale absolue :

- 11 m au faîtage ;
- 7 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

### 2. Hauteur maximale relative :

A l'intérieur d'une bande de 15 m d'épaisseur à partir de l'alignement des voies et places, les constructions situées entre deux immeubles de hauteur différente devront respecter une hauteur maximale à l'égout de toit ou à l'acrotère définie par la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut avec une tolérance de + 1m pour finir un étage.

### 3. Au delà de la bande de 15 m d'épaisseur :

- Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle sans dépasser la hauteur maximale absolue.

- La hauteur maximale de 3m en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. La hauteur maximale sera, dans ce cas, celle de la construction existante en limite séparative.

### 4. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;

- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- pour des ouvrages d'intérêt général.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Préambule

Par leur **aspect extérieur** (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Ce principe est institué par la Loi, rappelée dans la note liminaire du présent règlement.

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, les projets de démolition concernés par l'institution du permis de démolir, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;

### **A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

#### **1. Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés à base de chaux aérienne ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

#### **2. Les ouvertures :**

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

#### **3. Les menuiseries :**

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.  
Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

#### 4. Les toitures :

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées.

#### 5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

#### 6. Les extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

## **B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

**Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région** sont interdites.

**Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale** devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40° et 50°.

3 Les ouvertures :

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm. Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

## **C. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Les toitures asymétriques de matériaux identiques ou différents sont proscrites.

Les toitures en appentis sont autorisées pour les constructions de faible largeur. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

## **D. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES**

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus .*) et des ifs (*Taxus baccata*).

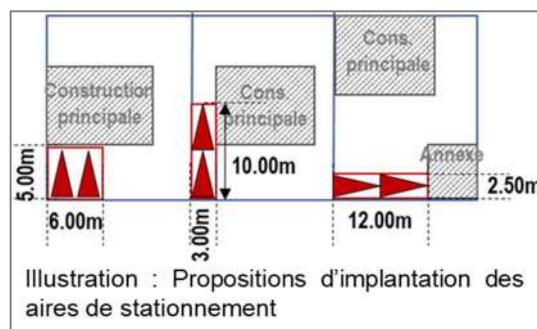
## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs, soit : - Une place par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher <sup>1</sup> .	par excès
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, artisanales et industrielles	- Une place par 80m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	par excès
Restaurant – hébergement hôtelier	Une place par 10m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

<sup>1</sup> Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (L.111-14 du code de l'urbanisme).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
4. Sont interdits, en limite de parcelle, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus* .) et des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

## ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

---

# CHAPITRE 2

---

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UE est une zone équipée correspondant aux secteurs d'extension récente de type pavillonnaire.

La zone UE est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Il existe un secteur particulier UE1 correspondant au quartier "Résidence Les Chênes" pour lequel s'ajoutent des règles qui prévalent sur les règles générales.

### **RAPPELS**

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.425-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

### **ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens (voir article 6 des dispositions générales).
2. 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 et de vie sociale.
3. Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol cités à l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

4. L'ouverture et l'extension de carrières, les terrains aménagés pour le camping, les HLL, le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments où est implantée la construction du propriétaire).

#### **ARTICLE UE 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

1. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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

3. Les annexes, clôtures (compris pare-vue), murs et murets, les modifications d'accès, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.

4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.

5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. ADDUCTION EN 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.

##### **2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger, gravitairement si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

### **3. EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluvial sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **4. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement.

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

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

1. L'implantation des constructions doit présenter un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des rues et places.

2. Lorsque les constructions s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble de constructions présentant des marges de recul homogènes, la distance du recul de la construction nouvelle pourra être imposée.

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans des cas particuliers si elles vont dans le sens d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement:

- pour les extensions et les annexes des constructions existantes ;
- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un «évènement urbain» ;
- pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.

Conditions particulières à la zone UE1 "Résidence Les Chênes": les règles d'implantation sont définies sur le règlement graphique.

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée ; elles devront respecter les règles de hauteur énoncées à l'article 10.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 1m.

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
- pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

Conditions particulières à la zone UE1 "Résidence Les Chênes": les règles d'implantation sont définies sur le règlement graphique.

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

Sans objet

**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour les quartiers ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (quartiers "résidence Les Chênes", "Les Mouettes", "Le Bourg" et "La Résidence du Clos Rivière"), les dimensions des bâtiments annexes (sauf garages) seront au maximum de 16 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Hauteur maximale absolue :

- 10 m au faîtage ;
- 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

2. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 2,5 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle sans dépasser la hauteur maximale absolue.

3. La hauteur maximale de 2,5m en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. La hauteur maximale sera, dans ce cas, celle de la construction existante en limite séparative.

4. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
- pour des ouvrages d'intérêt général.

Conditions particulières à la zone UE1 "Résidence Les Chênes": La hauteur maximale des constructions annexes ne doit pas excéder 2,50 m à l'égout du toit.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Préambule

Par leur **aspect extérieur** (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Ce principe est institué par la Loi, rappelée dans la note liminaire du présent règlement.

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, les projets de démolition concernés par l'institution du permis de démolir, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;

### **A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

#### **1. Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés à base de chaux aérienne ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

#### **2. Les ouvertures :**

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition

de la façade démontrera sa qualité.

### 3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

### 4. Les toitures :

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées.

### 5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

### 6. Les extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

## **B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion

dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

**Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région** sont interdites.

**Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale** devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

#### 1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

#### 2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40° et 50°.

#### 3 Les ouvertures :

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

#### 4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm. Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

## **C. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Les toitures asymétriques de matériaux identiques ou différents sont proscrites.

Les toitures en appentis sont autorisées pour les constructions de faible largeur. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ;

## **D. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES**

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus .*) et des ifs (*Taxus baccata*).

Des éléments de type pare-vue sont interdits en limite sur rue.

Conditions particulières à la zone UE1 "Résidence des Chênes":

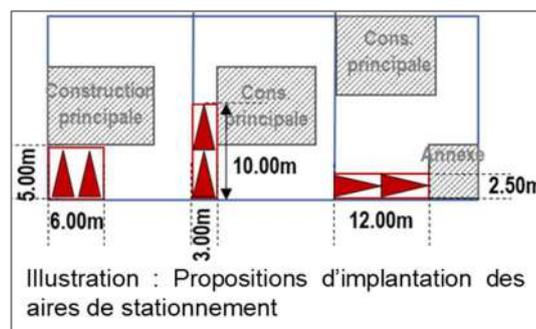
- les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage plastifié de couleur verte de 0.80m de hauteur maximum, double d'une haie vive de 1,20 m de hauteur maximum. Des clôtures bois ajourées sont autorisées si elles ne dépassent pas 0.80m.
- en limite latérale et fond de parcelle, les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié de couleur verte de 0.80m de hauteur maximum, double d'une haie vive de 2.00 m de hauteur maximum. Des éléments de type pare-vue sont autorisés. Leur hauteur ne dépassera pas 1.80m et leur longueur 6.00 m au total.

## ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs, soit : - Une place par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher <sup>2</sup> .	par excès
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, artisanales et industrielles	- Une place par 80m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	par excès
Restaurant – hébergement hôtelier	Une place par 10m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



### Conditions particulières à la zone UE1 "Résidence Les Chênes":

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé une enclave privative non close et non couverte permettant d'accueillir deux voitures en dehors du garage. La zone d'implantation de cette enclave est définie sur le règlement graphique. Si les entrées de parcelles sont matérialisées par un portail, ce dernier sera en recul de 5.00 m par rapport à la voie publique.

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme «

<sup>2</sup> Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (L.111-14 du code de l'urbanisme).

à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.

3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).

4. Sont interdits, en limite de parcelle, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus* .) et des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

5. Un minimum de 10% d'espace libre aménagé en espace paysager devra être réservé pour toute réalisation de lotissement ou de permis valant division.

---

#### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet

---

# CHAPITRE 3

---

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UA est une zone équipée destinée exclusivement à accueillir les activités professionnelles de bureaux, de services, industrielles, commerciales et artisanales, particulièrement celles dont l'implantation dans les autres zones U de la commune seraient incompatibles avec les vocations de ces dernières pour des raisons de dangerosité, de nuisances, de difficultés d'intégration urbaine, de besoins spécifiques en matière de desserte, de voirie ou de proximité avec d'autres équipements préexistants.

La zone UA 1 correspond à la zone d'activité des Landes de Lessard et à son extension.

La zone UA 2 correspond aux secteurs destinés aux extensions de l'activité du CAT de la Haute Corbinais.

---

### **RAPPELS**

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.425-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

---

### **ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Hors agglomération, dans les secteurs concernés par les marges de reculement imposées par rapport à certaines voies, les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 5 des dispositions générales.

2. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens (voir article 6 des dispositions générales).
3. Les constructions ou occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.
4. Dans le secteur UA 2, les constructions ou occupations du sol non directement liées au développement des activités du CAT.

#### **ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

1. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.

Sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :

3. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.
4. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants,...)
5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.
6. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation. Les extensions sont limitées à 30 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas avoir pour effet la création d'un logement supplémentaire.

#### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

##### **1. ADDUCTION EN 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.

## **2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger, gravitairement si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

## **3. EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluvial sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## **4. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement.

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

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

1. L'implantation des constructions nouvelles devra respecter un recul minimal de 5m par rapport aux autres voies publiques.

2. Lorsque les constructions s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble de constructions présentant des marges de recul homogènes, la distance du recul de la construction nouvelle pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées sous réserve d'une intégration satisfaisante de la construction dans son environnement :

- pour les extensions aux constructions existantes ne respectant pas les implantations

imposées sous réserve que ces extensions ne conduisent pas à diminuer la distance entre la construction existante et la voie publique ;  
- pour les constructions et installations autorisées dans les marges de reculement (voir article 5 des dispositions générales).

#### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieur à 5m.
2. L'implantation des constructions nouvelles en limite séparative pourra être autorisée sous réserve que les mesures suffisantes et adaptées soient prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
3. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions aux constructions existantes ne respectant pas les implantations imposées sous réserve que ces extensions ne conduisent pas à diminuer la distance entre la construction existante et la limite séparative.

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

Sans objet

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Préambule**

Par leur **aspect extérieur** (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Ce principe est institué par la Loi, rappelée dans la note liminaire du présent règlement.

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, les projets de démolition concernés par l'institution du permis de démolir, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des clôtures.

#### **A. MODIFICATIONS ET EXTENSIONS AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet de modifications ou d'extensions portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

#### **B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Quelque soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes ;
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, matériaux et couleurs ;
- son intégration à l'environnement paysager.

**Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région** sont interdites.

Les constructions seront préférentiellement implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies publiques qui les desservent.

Les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais sont à éviter. Dans le cas où une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveaux est impossible, la mise à niveau du terrain se fera préférentiellement par déblai du terrain naturel.

Dans la mesure du possible, les talus et haies existantes sur le site seront préservés afin de minimiser l'impact visuel des constructions nouvelles.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des constructions de grandes dimensions (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

La couleur dominante des constructions devra être discrète afin de minimiser l'impact visuel des constructions dans le paysage lointain.

#### **C. LES CLOTURES**

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

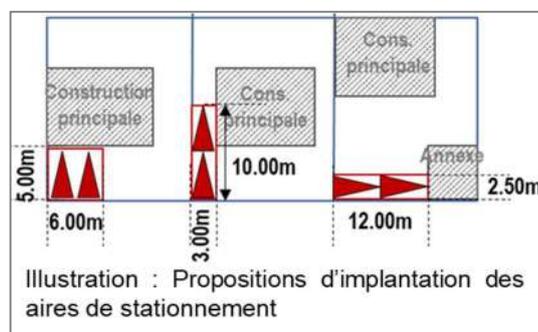
Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus*) et des ifs (*Taxus baccata*).

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs, soit : - Une place par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher <sup>3</sup> .	par excès
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, artisanales et industrielles	- Une place par 80m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	par excès
Restaurant – hébergement hôtelier	Une place par 10m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
- Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité

<sup>3</sup> Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (L.111-14 du code de l'urbanisme).

routière.

4. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).

5. Sont interdits, en limite de parcelle, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus.*) et des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **TITRE III**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

---

# CHAPITRE 1

---

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUc**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone 1AUc est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UC, selon les conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément aux orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

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

La zone 1AUc est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Il existe 2 sous-secteurs qui font l'objet de prescriptions réglementaires et d'orientations d'aménagement particulières :

- le sous-secteur 1AUc(1), dit de « la place de l'église »
- le sous-secteur 1AUc(2), dit de « la place de la mairie »

Ces 2 secteurs sont situés au sein du centre ancien de St Jean sur Couesnon. Le règlement de la zone 1AUc est donc largement inspiré du règlement de la zone UC. Toutefois, s'ajoutent à ces règles des

« conditions particulières » à chacun de ces sous-secteurs dont l'objectif est d'adapter le règlement aux orientations d'aménagement du PADD. Ces conditions particulières prévalent sur les règles générales.

---

### **RAPPELS**

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.425-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme.

6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

#### **ARTICLE 1AUc 1 : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les constructions, installations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre les possibilités techniques ou financières d'urbanisation de la zone dans les conditions définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement du PADD.
2. 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 et de vie sociale.
3. Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol cités à l'article R442-2 du code de l'urbanisme.
4. L'ouverture et l'extension de carrières, les terrains aménagés pour le camping, les HLL, le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments où est implantée la construction du propriétaire).

#### **ARTICLE 1AUc 2 : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'urbanisation de la zone dans les conditions définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement du PADD :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.

---

#### **ARTICLE 1AUc 3 : ACCES ET VOIRIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Conditions particulières au sous-secteur 1AUc (1)** : Aucun accès automobile ne sera autorisé à partir de la RD 812. Les accès automobiles aux terrains seront réalisés à partir de la rue des Moulins et/ou de la rue de l'Eglise.

#### **ARTICLE 1AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. ADDUCTION EN 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.

##### **2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

##### **3. EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluvial sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

##### **4. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **ARTICLE 1AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement.

#### **ARTICLE 1AUc 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A l'intérieur d'une bande de 15m à partir de l'alignement des voies et places, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies publiques. Leur implantation à l'alignement sera imposée lorsque les 2 constructions voisines sont implantées à l'alignement.

Lorsque ces constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies :

- le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 7m ;
- la distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques ;
- le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la voie.

2. Au delà d'une bande de 15m à partir de l'alignement des voies, les constructions en cœur d'îlot ne pourront être autorisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou si l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans des cas particuliers si elles vont dans le sens d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement:

- pour les extensions et les annexes des constructions existantes ;
- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions ;
- pour les parcelles d'angle, il pourra être admis que la construction ne jouxte pas l'alignement de la rue secondaire.

**Conditions particulières au sous-secteur 1AUc (1)** : L'objectif de l'opération 1AUc(1) étant de redéfinir les limites de la « place de l'église », aujourd'hui sans statut public mais d'usage public, le règlement devra s'appliquer en référence aux nouvelles limites de cette place d'usage public qui constitue la seule desserte possible de cette opération à partir de la rue de l'église et/ou de la rue des Moulins. Les règles d'implantation sont également applicables au regard de la RD 812.

**Conditions particulières au sous-secteur 1AUc (2)** : Les constructions seront, conformément aux règles définies précédemment, implantées soit en limite des rues du Stade et de la Mairie, soit en retrait de 2 à 7m par rapport à celles-ci. Quelque soit le principe d'alignement retenu, celui-ci devra être respecté par la majorité (plus de 50% du linéaire des constructions sur la voie) sur la rue du Stade et sur la rue de la Mairie afin de répondre à l'objectif général précisé aux orientations d'aménagement du PADD.

#### **ARTICLE 1AUc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A l'intérieur d'une bande de 15 m d'épaisseur à partir de l'alignement des voies et places, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 1m ;

2. Au delà de la bande de 15 m d'épaisseur :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; elles devront respecter les règles de hauteur énoncées à l'article 10.

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

**Conditions particulières au sous-secteur 1AUc (1)** : Les règles définies précédemment ne s'appliquent que relativement aux limites qui séparent la zone 1AUc (1) des autres zones du PLU.

#### **ARTICLE 1AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet

## ARTICLE 1AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE 1AUc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Hauteur maximale absolue :

- 11 m au faîtage ;
- 7 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

### 2. Hauteur maximale relative :

A l'intérieur d'une bande de 15 m d'épaisseur à partir de l'alignement des voies et places, les constructions situées entre deux immeubles de hauteur différente devront respecter une hauteur maximale à l'égout de toit ou à l'acrotère définie par la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut avec une tolérance de + 1m pour finir un étage.

### 3. Au delà de la bande de 15 m d'épaisseur :

- Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle sans dépasser la hauteur maximale absolue.
- La hauteur maximale de 3m en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. La hauteur maximale sera, dans ce cas, celle de la construction existante en limite séparative.

### 4. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- pour des ouvrages d'intérêt général.

**Conditions particulières au sous-secteur 1AUc (1)** : La RD 812 ne doit pas être considérée comme une « voie publique » de référence pour l'application des règles définies précédemment. Le sous- secteur 1AUc(1) est desservi par la rue des Moulins et/ou la rue de l'Eglise par le biais de parcelles qui sont propriétés communales, sans statut public mais d'usage public. L'objectif de l'opération 1AUc(1) étant de redéfinir les limites de la « place de l'église », le règlement devra s'appliquer en référence aux nouvelles limites de cette place d'usage public.

## ARTICLE 1AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Préambule

Par leur **aspect extérieur** (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Ce principe est institué par la Loi, rappelée dans la note liminaire du présent règlement.

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, les projets de démolition concernés par l'institution du permis de démolir, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir). Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;

## **A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### **1. Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés à base de chaux aérienne ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

### **2. Les ouvertures :**

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

### **3. Les menuiseries :**

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

### **4. Les toitures :**

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées.

### **5. Les ouvrages en toiture :**

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

**6. Les extensions aux constructions existantes :**

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

## **B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
  - à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
  - à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère
- devront être justifiées lors de la présentation du projet.

**Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région** sont interdites.

**Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale** devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40° et 50°.

3 Les ouvertures :

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

#### 5 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm. Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

### **C. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Les toitures asymétriques de matériaux identiques ou différents sont proscrites.

Les toitures en appentis sont autorisées pour les constructions de faible largeur. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

### **D. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES**

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

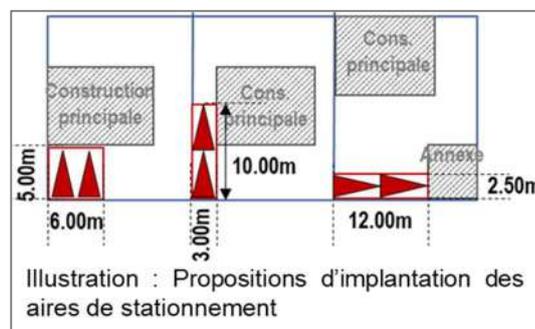
Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus* .) et des ifs (*Taxus baccata*).

## ARTICLE 1AUc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs, soit : - Une place par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher <sup>4</sup> .	par excès
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, artisanales et industrielles	- Une place par 80m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	par excès
Restaurant – hébergement hôtelier	Une place par 10m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



## ARTICLE 1AUc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
- Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).

<sup>4</sup> Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (L.111-14 du code de l'urbanisme).

4. Sont interdits, en limite de parcelle, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus.*) et des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

#### **ARTICLE 1AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

---

## CHAPITRE 2

---

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe**

#### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone 1AUe est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE, selon les conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément aux orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

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

La zone 1AUe est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

La zone 1AUe comprend un sous-secteur indicé « z » correspondant au secteur spécifique de la ZAC de la Prairie.

Les zones 1AUe se situant au sein des secteurs d'extension récente de Saint-Jean-sur-Couesnon, le règlement de la zone 1AUe est donc largement inspiré du règlement de la zone UE. Toutefois, s'ajoutent à ces règles des « conditions particulières » à la zone 1AUez dont l'objectif est d'adapter le règlement aux spécificités de la ZAC de la Prairie. Ces conditions particulières prévalent sur les règles générales.

#### **RAPPELS**

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L 425-1 du code de l'urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R113-1 du code de l'urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du L 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime

d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

## **ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITS**

1. Les constructions, installations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre les possibilités techniques ou financières d'urbanisation de la zone dans les conditions définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement du PADD.
2. 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 et de vie sociale.
3. Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol cités à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
4. L'ouverture et l'extension de carrières, les terrains aménagés pour le camping, les HLL, le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments où est implantée la construction du propriétaire).

### **Conditions particulières à la zone 1AUez :**

Sont interdits sur l'ensemble de la zone 1AUez, 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 et de vie sociale.

Les destinations suivantes sont notamment interdites :

- Hébergement hôtelier
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Artisanat
- Commerce

De plus, les garages annexes isolés (détachés de la construction principale) ne sont pas autorisés.

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'urbanisation de la zone dans les conditions définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement du PADD :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.

### **Conditions particulières à la zone 1AUez :**

Les destinations suivantes sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle et les équipements du quartier :

- Bureaux
- Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC)
- Habitation

De plus, les annexes autres que les garages annexes isolés (abris, piscines...) devront respecter les emprises au sols imposées à l'article 9 du présent règlement.

### **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
2. Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Conditions particulières :**

La desserte automobile aux terrains sera réalisée à partir d'une voie à créer qui, à partir de VC n°14 se prolongera jusqu'en limite de la zone 1AUe. Conformément au schéma présenté au PADD.

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

#### **1. ADDUCTION EN 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.

#### **2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### **3. EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluvial sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

#### **4. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement.

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

1. L'implantation des constructions doit présenter un retrait d'au moins 2,5 m par rapport à l'alignement des rues et places.
2. Lorsque les constructions s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble de constructions présentant des marges de recul homogènes, la distance du recul de la construction nouvelle pourra être imposée.
3. L'implantation de bâtiments annexes d'un seul niveau sera autorisée à l'alignement des voies et places publiques.
4. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans des cas particuliers si elles vont dans le sens d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement :
  - pour les extensions et les annexes des constructions existantes ;
  - pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
  - pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.

### **Conditions particulières à la zone 1AUez :**

Les constructions devront s'implanter :

- à 5 mètres minimum de l'alignement des voies automobiles ;
- à 0,80 mètres des autres voies et emprises publiques (cheminements doux, espaces verts, places publiques de stationnement...).

Dans le cas d'une chaussée mixte comportant une voie pour automobiles et un cheminement doux (piétons, vélos...), les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois, les stationnements couverts et non clos (type carport) pourront être implantés à l'alignement.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée ; elles devront respecter les règles de hauteur énoncées à l'article 10.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 1 m.
3. Des dispositions différentes pourront être autorisées :
  - pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
  - pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

### **Conditions particulières à la zone 1AUez :**

Les constructions, parties de constructions, ou extensions, pourront s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, celui-ci devra être de 3 mètres minimum.

Toutefois, les constructions annexes détachées de la construction principale (abris, piscines...) pourront être implantées à minimum 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Sans objet

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

### **Conditions particulières à la zone 1AUez :**

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

De plus, l'emprise au sol totale des annexes détachées de la construction principale, exception faite des piscines, est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Hauteur maximale absolue :
  - 10 m au faîtage ;
  - 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.
2. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 2,5 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle sans dépasser la hauteur maximale absolue.
3. La hauteur maximale de 2,5 m en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. La hauteur maximale sera, dans ce cas, celle de la construction existante en limite séparative.
4. Des dispositions différentes pourront être autorisées :
  - pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
  - pour des ouvrages d'intérêt général.

### **Conditions particulières à la zone 1AUez :**

La hauteur maximale des façades de la construction principale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des faitages de la construction principale est limitée à 10 mètres.

La hauteur maximale absolue des stationnements couverts et non clos (type carport) attenants à la construction principale est limitée à 3 mètres.

Les annexes détachées de la construction principale devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 1,5 mètre en limites parcellaires, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain, sans dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Préambule**

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Ce principe est institué par la loi, rappelée dans la note liminaire du présent règlement.

Tout projet de construction nouvelle quel que soit son importance et son usage, les projets de démolition concernés par l'institution du permis de démolir, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;

### **A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

#### **1. Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés à base de chaux aérienne ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

#### **2. Les ouvertures :**

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

### 3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

### 4. Les toitures :

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées.

### 5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

### 6. Les extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

## **B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

#### 1. L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

#### 2. Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50 m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40° et 50°.

#### 3. Les ouvertures :

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

#### 4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20 cm. Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

### **C. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Les toitures asymétriques de matériaux identiques ou différents sont proscrites.

Les toitures en appentis sont autorisées pour les constructions de faible largeur. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

#### **D. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES**

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus*) et des ifs (*Taxus baccata*).

## Conditions particulières à la zone 1AUez :

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

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

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

La toiture des stationnements couverts et non clos (type carport) sera de type toit plat ou monopente et en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie variée doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre et implanté en retrait de 0,80 mètre de l'alignement. Les portails et portillons pourront être implanté :

- soit en retrait de 0,80 mètre ;
- soit en retrait de plus de 5 mètres.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'une haie variée doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre. Les claustras bois ou les murs en harmonie avec la construction principale pourront être autorisés en prolongement des constructions principales situées en limite séparative ; ces dispositifs sont limités à une hauteur de 2 mètres et une longueur de 4 mètres.

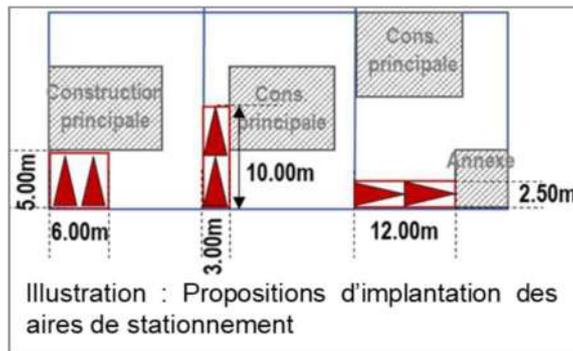
## ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble, 1 place de stationnement pour 3 logements en espace commun <sup>1</sup> .
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement.
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs, soit 1 place par 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher <sup>1</sup> .
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, artisanales et industrielles	1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction <sup>1</sup> .
Restaurant et hébergement hôtelier	Une place par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant.
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

<sup>1</sup> Arrondi par excès

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



## ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
4. Sont interdits, en limite de parcelle, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus*) et des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

### Conditions particulières à la zone 1AUez :

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Ces espaces libres seront à dominante végétale et plantés d'un arbre à haute tige par tranche complète de 100 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

---

## CHAPITRE 3

---

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

#### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

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

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée 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 existantes y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

La zone 2AU est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

---

#### **RAPPELS**

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.425-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

---

#### **ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation des sols autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

## **ARTICLE 2AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieure de la zone :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.
3. Les extensions aux constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

## **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIES**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'implantation des constructions doit présenter un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des rues et places.
2. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans des cas particuliers si elles vont dans le sens d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement: pour les extensions et les annexes des constructions existantes.

## **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 1m.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Par leur **aspect extérieur** (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Ce principe est institué par la Loi, rappelée dans la note liminaire du présent règlement.

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, les projets de démolition concernés par l'institution du permis de démolir, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

## **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.

3. Sont interdits, en limite de parcelle, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus.*) et des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

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

Sans objet

# **TITRE IV**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

---

---

# CHAPITRE 1

---

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

#### **RAPPELS**

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.425-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

#### **ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Hors agglomération, dans les secteurs concernés par les marges de reculement imposées par rapport à certaines voies, les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 5 des dispositions générales.
2. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens (voir article 6 des dispositions générales).
3. Toute construction ou installation non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole.
4. Toute construction ou installation non nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.
5. Les rénovations, reconstructions, changements de destination ou extensions des constructions non liées à l'exploitation agricole sauf celles citées à l'article 2.

## ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

1. les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas ;
2. la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.

Sous réserve des conditions particulières précisées ci-dessous :

3. les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations du fait de leur nature et de leur importance, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant ;
4. La restauration, l'aménagement et l'extension avec changement de destination à usage d'habitation des bâtiments existants, à la condition qu'ils possèdent une structure traditionnelle en bon état en pierre ou terre, présentent une surface de plancher minimale de 50m<sup>2</sup>.
5. les installations agricoles nouvelles relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées devront respecter les règles de distance applicables avec les constructions destinées à accueillir ou abriter des tiers à l'exploitation ;
6. sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des bâtiments agricoles relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100m avec les constructions destinées à accueillir ou abriter des tiers à l'exploitation et avec les zones constructibles définies au PLU ;
7. en cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100m des bâtiments et installations agricoles soumis à distance d'implantation (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricoles ;
8. le logement de fonction doit être implanté à une distance maximale de 50m des bâtiments d'exploitation principaux ;
9. sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100m avec les bâtiments et installations agricoles soumis à distance d'implantation (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricoles ;
10. les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du Code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire...). Les extensions des constructions existantes ou les constructions nouvelles abritant des activités doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100m avec les bâtiments et installations agricoles soumis à distance d'implantation (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricoles.
11. Les constructions, extensions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

## ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### **1. ADDUCTION EN 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.

Des dispositifs d'alimentation des constructions ou installations nécessitant de l'eau potable pourront être réalisés par forage conformes aux règlements en vigueur.

### **2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. S'agissant des constructions d'habitation, les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger, gravitairement si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

### **3. EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluvial sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **4. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement.
2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

1. Les constructions nouvelles devront être implantées à 5m minimum de l'alignement des voies et places publiques
2. L'implantation de bâtiments annexes d'un seul niveau sera autorisée à l'alignement des voies et places publiques.
3. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans des cas particuliers si elles vont dans le sens d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement:
  - pour les extensions et les annexes des constructions existantes ;
  - pour les constructions nouvelles situées au sein d'un hameau, leur implantation devra s'inspirer des modes d'implantation des constructions anciennes du hameau ;
  - pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.
4. Des recommandations relatives à l'implantation des constructions d'activité agricole sont indiquées à l'article A11 afin de favoriser une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement paysager.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 1m.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

2. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 2,5 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle.
3. La hauteur maximale de 2,5m en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. La hauteur maximale sera, dans ce cas, celle de la construction existante en limite séparative.
4. Des dispositions différentes pourront être autorisées :
  - pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
  - pour des ouvrages d'intérêt général.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Préambule**

Par leur **aspect extérieur** (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Ce principe est institué par la Loi, rappelée dans les dispositions générales du PLU.

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, les projets de démolition concernés par l'institution du permis de démolir, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;
- au chapitre E : des constructions d'exploitation agricole.

### **A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

#### **1. Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés à base de chaux aérienne ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

**2. Les ouvertures :**

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

**3. Les menuiseries :**

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

**4. Les toitures :**

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées.

**5. Les ouvrages en toiture :**

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

**6. Les extensions aux constructions existantes :**

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

## **B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

**Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région** sont interdites.

**Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale** devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40° et 50°.

3 Les ouvertures :

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm. Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

## **C. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Les toitures asymétriques de matériaux identiques ou différents sont proscrites.

Les toitures en appentis sont autorisées pour les constructions de faible largeur. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

#### **D. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES**

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme. Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs). Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus*) et des ifs (*Taxus baccata*).

#### **E. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPLOITATION AGRICOLE**

Lorsque les constructions sont implantées à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation existants, elles seront préférentiellement implantées parallèlement ou perpendiculairement à celles-ci.

L'implantation des constructions nouvelles isolées en ligne de crête est interdite.

Les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais sont à éviter. Dans le cas où une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveaux est impossible, la mise à niveau du terrain se fera préférentiellement par déblai du terrain naturel.

Les constructions d'exploitation seront bardés de matériaux d'une seule couleur sur une même face.

Dans la mesure du possible, les talus et haies existantes sur le site seront préservés afin de minimiser l'impact visuel des constructions nouvelles.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des constructions de grandes dimensions (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité routière.
4. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
5. Sont interdits, en limite de parcelle, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus*) et des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

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

Sans objet

---

## CHAPITRE 2

---

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH**

#### ***CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE***

La zone NH est une zone correspondant aux hameaux traditionnels.

La zone NH est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

L'objectif du règlement est de permettre et promouvoir une intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein d'ensembles bâtis ruraux cohérents.

---

#### **RAPPELS**

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.425-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

---

#### **ARTICLE NH 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Hors agglomération, dans les secteurs concernés par les marges de reculement imposées par rapport à certaines voies, les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 5 des dispositions générales.
2. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion

des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens (voir article 6 des dispositions générales).

3. 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 et de vie sociale.

4. Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol cités à l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

5. L'ouverture et l'extension de carrières, les terrains aménagés pour le camping, les HLL, le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments où est implantée la construction du propriétaire).

## **ARTICLE NH 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

1. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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

## **ARTICLE NH 3 : ACCES ET VOIRIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.

4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.

5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### **1. ADDUCTION EN 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.

Des dispositifs d'alimentation des constructions ou installations nécessitant de l'eau potable pourront être réalisés par forage conformes aux règlements en vigueur.

### **2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. S'agissant des constructions d'habitation, les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger, gravitairement si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

### **3. EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluvial sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **4. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement.

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

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

1. Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement des voies et places publiques

2. Si elles ne sont pas implantées à l'alignement, elles devront respecter un retrait minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies et espaces publiques.

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans des cas particuliers si elles vont dans le sens d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement:

- pour les extensions et les annexes des constructions existantes ;
- pour les constructions nouvelles situées au sein d'un hameau, leur implantation devra s'inspirer des modes d'implantation des constructions anciennes du hameau ;
- pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions..

## ARTICLE NH 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 1m.

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

Sans objet

## ARTICLE NH 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE NH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale absolue :
  - 10 m au faîtage ;
  - 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.
2. Des dispositions différentes pourront être autorisées :
  - pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
  - pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
  - pour des ouvrages d'intérêt général.

## ARTICLE NH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Préambule

Par leur **aspect extérieur** (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) **les bâtiments, clôtures et installations diverses** ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Ce principe est institué par la Loi, rappelée dans la note liminaire du présent règlement.

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, les projets de démolition concernés par l'institution du permis de démolir, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;

## **A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### **1. Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés à base de chaux aérienne ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

### **2. Les ouvertures :**

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

### **3. Les menuiseries :**

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

### **4. Les toitures :**

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées.

### **5. Les ouvrages en toiture :**

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

### **6. Les extensions aux constructions existantes :**

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des

caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

## **B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

**Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région** sont interdites.

**Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale** devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

### 1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

### 2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40° et 50°.

### 3 Les ouvertures :

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

### 4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits. Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm. Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

### **C. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Les toitures asymétriques de matériaux identiques ou différents sont proscrites.

Les toitures en appentis sont autorisées pour les constructions de faible largeur. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

### **D. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES**

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus*) et des ifs (*Taxus baccata*).

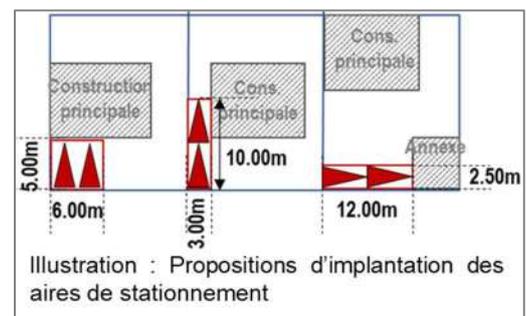
## **ARTICLE NH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs, soit : - Une place par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher <sup>6</sup> .	par excès
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, artisanales et industrielles	- Une place par 80m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	par excès
Restaurant – hébergement hôtelier	Une place par 10m <sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



## ARTICLE NH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
- Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité routière.
- Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
- Sont interdits, en limite de parcelle, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus.*) et des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

## ARTICLE NH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

<sup>6</sup> Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (L.111-14 du code de l'urbanisme).

Sans objet

---

---

# CHAPITRE 3

---

## **REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NP (NPa, NPb et NPI)**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

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

Les sous secteurs NPa sont de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. Ils sont non bâtis et sont destinés à le rester. L'objectif du règlement est de préserver le milieu naturel dans ces caractéristiques actuelles. Cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Les sous secteurs NPb sont protégés en raison de la qualité du paysage naturel et/ou bâti. L'objectif du règlement est de protéger ces qualités tout en permettant le développement et l'adaptation des constructions et activités existantes dans la zone.

Les sous secteurs NPI sont des espaces naturels destinés à l'accueil d'activités de loisirs, de sports, de plein air, de détente. Les aménagements nécessaires à ces activités y sont autorisés.

### **RAPPELS**

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.425-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

### **ARTICLE NP 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Hors agglomération, dans les secteurs concernés par les marges de reculement imposées par rapport à certaines voies, les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 5 des dispositions générales.
2. Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, Toute occupation ou utilisation

du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens (voir article 6 des dispositions générales).

3. Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NP 2.

## ARTICLE NP 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

**Dans les secteurs NPb et NPI**, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

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

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

**Dans les secteurs NPb**, sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes dans la zone ou à proximité ainsi que des conditions particulières précisées ci-dessous :

3. les constructions et installations liées à la gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public dans les zones naturelles (aires de stationnement, aménagement de chemins pédestres,...).

4. la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination.

5. les extensions des habitations existantes jusqu'à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>7</sup> totale après extension pour les constructions entre 50 et 120 m<sup>2</sup> et jusqu'à 30 % de la surface de plancher existante pour les constructions supérieures à 120m<sup>2</sup>.

6. Les extensions des activités existantes dans la zone sans limitation de surface de plancher.

7. Les extensions des autres constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

8. Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions aux constructions existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances égales ou inférieures à 100m avec les constructions et installations d'une exploitation agricole existante.

9. La restauration, l'aménagement et l'extension avec changement de destination des autres bâtiments existants.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation doivent avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou terre, doivent présenter une SHOB minimale de 50m<sup>2</sup> et doivent respecter les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

Les bâtiments d'exploitation agricole qui auraient perdu leur destination initiale pourront recevoir un changement de destination afin d'accueillir des activités artisanales.

10. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes à proximité de la construction principale avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

11. Les constructions, les restaurations, les extensions et les changements de destination, les installations nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole, y compris le logement des personnes dont la présence

<sup>7</sup> Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (L.111-14 du code de l'urbanisme).

permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations du fait de leur nature et de leur importance. Les bâtiments d'exploitation en extension des exploitations agricoles existantes devront se situés à une distance maximale de 150m d'un des bâtiments du siège de l'exploitation existant à la date d'approbation du PLU. Les constructions nouvelles à usage de logement de fonction devront se situées à une distance maximale de 50m d'un des bâtiments du siège de l'exploitation. Les bâtiments agricoles relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées devront respectées les règles de distance applicables avec les constructions destinées à accueillir ou abriter des tiers à l'exploitation.

12. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu dans la limite de 20m<sup>2</sup>.

13. Les piscines à proximité de l'habitation.

#### **Dans les secteurs NPa :**

14. 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 à sec).

15. Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues,...).

#### **Dans les secteurs NPI :**

16. Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente et les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement,...) dans la limite de 30% d'emprise au sol.

### **ARTICLE NP 3 : ACCES ET VOIRIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.

4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.

5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE NP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. ADDUCTION EN 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.

Des dispositifs d'alimentation des constructions ou installations nécessitant de l'eau potable pourront être réalisés par forage conformes aux règlements en vigueur.

#### **2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. S'agissant des constructions

d'habitation, les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger, gravitairement si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger, gravitairement si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

## **5. EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluvial sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## **6. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE NP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement.

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

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

1. Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement des voies et places publiques

2. Si elles ne sont pas implantées à l'alignement, elles devront respecter un retrait minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies et espaces publiques.

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans des cas particuliers si elles vont dans le sens d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement:

- pour les extensions et les annexes des constructions existantes ;
- pour les constructions nouvelles situées au sein d'un hameau, leur implantation devra s'inspirer des modes d'implantation des constructions anciennes du hameau ;
- pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions..

4. Des recommandations relatives à l'implantation des constructions d'exploitation agricole sont indiquées à l'article NP11 afin de favoriser une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement paysager.

#### **ARTICLE NP 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 1m.

#### **ARTICLE NP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet

#### **ARTICLE NP 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE NP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Il n'est pas fixé de hauteur maximale.
2. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 2,5 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la parcelle.
3. La hauteur maximale de 2,5m en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. La hauteur maximale sera, dans ce cas, celle de la construction existante en limite séparative.
4. Des dispositions différentes pourront être autorisées :
  - pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
  - pour des ouvrages d'intérêt général.

#### **ARTICLE NP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Préambule**

Par leur **aspect extérieur** (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Ce principe est institué par la Loi, rappelée dans les dispositions générales du PLU.

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, les projets de démolition concernés par l'institution du permis de démolir, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre C : des clôtures existantes ou nouvelles ;
- au chapitre D : des constructions d'exploitation agricole.

## **A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### **1. Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés à base de chaux aérienne ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local ou avec un matériau en ayant l'aspect. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

### **2. Les ouvertures :**

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

### **3. Les menuiseries :**

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

### **4. Les toitures :**

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées.

### **5. Les ouvrages en toiture :**

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;

- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

#### 6. Les extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### **B. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Les toitures asymétriques de matériaux identiques ou différents sont proscrites.

Les toitures en appentis sont autorisées pour les constructions de faible largeur. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

### **C. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES**

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus*) et des ifs (*Taxus baccata*).

### **D. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPLOITATION AGRICOLE**

Lorsque les constructions sont implantées à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation existants, elles seront préférentiellement implantées parallèlement ou perpendiculairement à celles-ci.

L'implantation des constructions nouvelles isolées en ligne de crête est interdite.

Les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais sont à éviter. Dans le cas où une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveaux est impossible, la mise à niveau du terrain se fera préférentiellement par déblai du terrain naturel.

Les constructions d'exploitation seront bardés de matériaux d'une seule couleur sur une même face.

Dans la mesure du possible, les talus et haies existantes sur le site seront préservés afin de minimiser l'impact visuel des constructions nouvelles.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des constructions de grandes dimensions (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

## **ARTICLE NP 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité routière.
4. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
5. Sont interdits, en limite de parcelle, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des pins (*Pinus.*) et des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

## **ARTICLE NP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

# **TITRE V**

---

## **ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

---

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme.

### **Article 1. Dispositions générales**

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### **Article 2. Dispositions applicables aux espaces boisés classés**

**1 – La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 113-3 du Code de l'urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.**

“ Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

**2 – Conformément à l'article R. 113-3 et suivants du Code de l'urbanisme, les possibilités de construction accordées sont fixées par le décret prévu au 3ème alinéa de celui-ci.**

# **TITRE VI**

---

## **EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES PUBLIQUES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS**

---

## Article 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence. Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 151-48 du code de l'urbanisme).

## Article 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41, L. 230-1 et suivants.

- toute construction y est interdite.
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-3 du Code de l'urbanisme.
- 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'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

# ANNEXE

## LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

### VEGETAUX POUR HAIE BOCAGERE

Végétaux pour bourrage :

Nom commun	Nom scientifique	Hauteur	Caractéristique
Erable champêtre	Acer campestre	5.00 m à 10.00 m	C
Buis	Buxus sempervirens	3.00 m	P
Charme	Carpinus betulus	5.00 m à 10.00 m	C
Cornouiller male	Cornus mas	3.00 m	C
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	2.00 m	C
Noisetier	Corylus avellana	4.00 m	C
Aubépine	Crataegus monogyna	5.00 m	C
Fusain d'Europe	Euonymus europeaus	2.00 m	C
Houx	Ilex aquifolium	5.00 m	P
Chèvrefeuille	Lonicera nigra	2.00 m	C
Troène commun	Ligustrum vulgare	2.00 m	C
Prunellier	Prunus spinosa	2.00 m	C
Ajonc	Ulex europeaus	1.50 m	P

Végétaux de haut jet :

Nom commun	Nom scientifique	Hauteur	Caractéristique
Aulne	Alnus sp.	15.00 m	C
Bouleau	Betula sp.	20.00 m	C
Chataignier	Castanea sativa	30.00 m	C
Hêtre	Fagus sylvatica	30.00 m	C
Frêne	Fraxinus excelsior	30.00 m	C
Merisier	Prunus avium	20.00 m	C
Poirier commun	Pyrus communis	15.00 m	C
Chêne	Quercus sp.	30.00 m	C
Sorbier	Sorbus sp.	20.00 m	C
Orme résistant	Ulmus resista	15.00 m	C