

LAILLE

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT LITTERAL

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01	EGUIMOS SARL de géomètres experts 16, av du Gal John's Wood BP 77053 35470 BAIN DE BRETAGNE Tél : 02 99 43 76 06 Fax : 02 99 43 92 09	
EMISSION ORIGINALE	MODIFICATIONS	
Arrêté le : 27 juin 2006 Approuvé le : 3 février 2007	Modification approuvée le : 24 mars 2009 Modification approuvée le : 15.02.2011	3

TABLE DES MATIÈRES

DEFINITIONS	page 3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 6
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	page 7
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	page 7
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT	page 7
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME	page 7
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	page 8
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	page 11
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL	page 11
ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES	page 11
ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE	page 11
ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	page 11
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES	page 11
ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR	page 12
ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION	page 12
ARTICLE 8 - ZONES HUMIDES et COURS D'EAU	page 12
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 13
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	page 14
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	page 21
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	page 29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	page 34
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	page 35
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	page 37
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	page 38
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	page 39

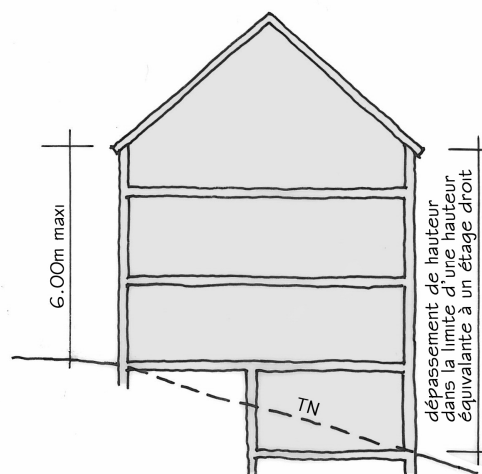
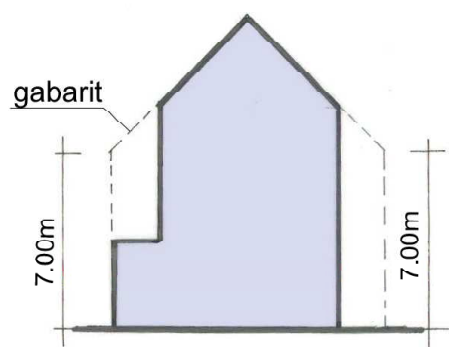
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	page 45
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh	page 46
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL	page 51
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	page 54
ANNEXES	page 57

DEFINITIONS

- **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
- **BATIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...*
- **CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)
 - Habitation ;
 - Hébergement hôtelier ;
 - Bureaux ;
 - commerce ;
 - artisanat ;
 - industrie ;
 - exploitation agricole ou forestière ;
 - fonction d'entrepôt ;
 - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, débords de toiture, ...*) ;
Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².
- **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques ou privées, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
- **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.
- **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur (*un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun*).
- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (*les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur*).
Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cf. Schéma ci-après, avec comme exemple, une hauteur de plan vertical ou façade à 7 m.

Illustration du gabarit autorisé



Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m :

- **LIMITES SEPARATIVES** : Limites qui séparent deux propriétés privées.

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

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

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

- **SHOB / SHON** (*art. R.112-2 du code de l'urbanisme*) : La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés (5 m²) par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6 ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

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

- **UNITE FONCIERE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës et d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.
- **VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).
La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 - Les règles générales d'urbanisme :

A - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :

B - Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de ce PLU: Art. L.111- 10 ; Art. L.421- 3 ; Art. L.421- 4 ; Art. L.421- 5 ; Art. R.443- 9 ; Art. L.315- 4 ;

C - Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315- 4 du code de l'urbanisme :

2 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

3 - Informations importantes :

A) - L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

B) - Protection du patrimoine archéologique : Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que les décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

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

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

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

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

➤ **LA ZONE UC** : D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Laillé. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable. Les constructions antérieures au XX^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur.

➤ **LA ZONE UE** : Les zones UE correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire. La zone UE comprend un secteur UEd, correspondant aux secteurs bâtis à dominante d'habitat résidentiel à caractère pavillonnaire, localisés dans l'espace rural, où il n'est pas prévu de renforcer la densité urbaine et les équipements afférents. Elle peut admettre sous conditions des constructions à usage d'habitat ou d'artisanat. Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

➤ **LA ZONE UA** : La zone UA est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

- **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones situées en continuité des zones urbaines, elles sont naturelles à l'origine et ont vocation à être urbanisées par des opérations groupées :

➤ **LES ZONES 1 AU** : La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée située en périphérie immédiate de voies et réseaux d'eau, d'électricité, voire d'assainissement, ayant une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et 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. Les constructions et les opérations admises doivent respecter les éventuelles orientations d'aménagement, ainsi que les présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement, en cohérence avec le PADD ou par le zonage ou le présent règlement (ex : 1 AUc = UC ; 1 AUe = UE). En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

⇒ **LES ZONES 2 AU** : Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future à plus long terme. Elles sont momentanément inconstructibles car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

▪ **LES ZONES AGRICOLES** :

⇒ **LA ZONE A** : La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

▪ **LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION** :

⇒ **LA ZONE Nh** : La zone Nh, en premier lieu, est une zone de protection des paysages, sites, espaces et milieux naturels, correspondant aux zones de transition entre les espaces et sites strictement protégés et le reste de l'espace rural, majoritairement agricole. En second lieu, la zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec la maintien du caractère naturel des zones. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

⇒ **LA ZONE NL** : La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

⇒ **LA ZONE N** : La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation.

Toute urbanisation en est exclue, à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, panneaux d'information, parcours sportifs, etc.*).

Le plan indique par ailleurs :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC)

Cf. annexe en fin de règlement

- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Cf. annexe en fin de règlement

- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL**

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics « techniques » en général (*château d'eau, station d'épuration, ...*) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Art. L. 111-3 du Code de l'urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, **pour les bâtiments repérés graphiquement pour leur intérêt architectural ou patrimonial, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme**, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un **permis de démolir**.

ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

L'ensemble du territoire communal de Laillé est soumis au **Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de la Vilaine**.

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.

Cf. le PPRi annexé au présent dossier du PLU de Laillé.

Par ailleurs des **zones inondables, hors PPRi, sont recensées sur le zonage** par une trame spécifique. Ces secteurs sont strictement inconstructibles et 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

ARTICLE 8 - ZONES HUMIDES et COURS D'EAU

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

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2003 : ***toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone concernée, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, ...***

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

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

D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Laillé.

Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée.

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

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

Les constructions recensées pour leur intérêt architectural ou patrimonial, sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

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

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

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

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

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

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

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

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent, de préférence, une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (*noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...*). Les bassins de rétention devront être accessibles (*pentés doux*) et participer à la qualité des espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, pourra être installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

Le recours à l'emploi d'énergies renouvelables est recommandé.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

-Pour les logements collectifs : à défaut d'indication graphique, les façades des constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public et du domaine privé.

-Pour les autres constructions : à défaut d'indication graphique, **au moins 75% des constructions principales devront s'implanter à l'alignement** ou en limite d'emprise de la voie supportant l'accès de la parcelle. Le reste de la construction ainsi que les constructions

secondaires et les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m à compter de celui-ci.

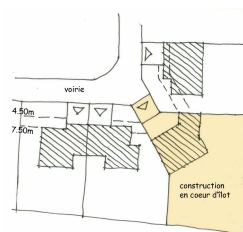
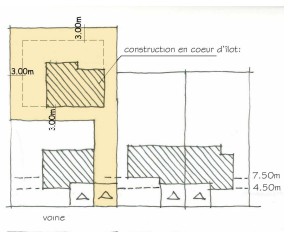
6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

- Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zones d'Aménagement Concerté, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement de plus de 3 lots, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m ;

- Pour les **constructions secondaires et annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti peuvent s'implanter en retrait d'au moins 1m à compter de l'alignement.

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



- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie. (*cf. Schémas illustratifs ci-contre*)

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux **extensions des constructions existantes** dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la voie.

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

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

• 7.1. Par rapport aux limites latérales :

A l'intérieur d'une bande de terrain de 15 m de profondeur, calculée perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie, la construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. Par rapport à l'autre limite séparative latérale, dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite, celle-ci doit s'en écarter d'une distance au moins égale à 3,00 m.

A l'extérieur de la bande de 15 m visée précédemment, les constructions s'implanteront systématiquement en retrait d'au moins 3 m à compter de la limite séparative.

• 7.2. **Par rapport à la limite de fond de parcelle** : les constructions s'implanteront systématiquement en retrait d'au moins 4 m à compter de la limite.

• 7.3. Règles alternatives aux dispositions précédentes :

- **Les constructions annexes**, n'excédant pas 3,50 m de hauteur maximale, peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci ;

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

- **Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zones d'Aménagement Concerté, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum de 3 m ;

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur des constructions principales : La hauteur d'une construction ne devra pas excéder **9 m** au sommet de la façade et **14 m** au point le plus haut de la construction.

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

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

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

10.3 - Constructions annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 3,50 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **11.1 - Généralités** : Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.
- **11.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie** Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
- **11.3 - Matériaux apparents et couleurs**
 - 11.3.1 - Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

11.3.2 - Toitures : L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

- **11.4 - Clôtures** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriquées ou en parpaings excédant une hauteur de 0,80 m sont interdites.
- **11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- **11.6 - Bâtiments à caractère patrimonial recensés** Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.
- **11.7 - Locaux et équipements techniques** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités :**

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

- **12.2 - Il est exigé au minimum :**

12.2.1 - Habitat : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Espaces verts - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie au titre de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre à haute tige pour six places de stationnement. Ces arbres peuvent être plantés soit toutes les quatre places, soit librement sur la parcelle.

- **Espaces libres :**

Pour les lotissements de plus de 3 lots et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- *Article non réglementé.*

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

Les zones UE correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

La zone UE comprend les secteurs UEz, dont les dispositions s'appliquent dans la ZAC dite "du Chemin vert" destinée à accueillir aussi bien de l'habitat diversifié que des équipements publics ou d'intérêt collectif notamment.

La zone UE comprend les secteurs UEd, correspondant aux secteurs bâtis à dominante d'habitat résidentiel à caractère pavillonnaire, localisés dans l'espace rural, où il n'est pas prévu de renforcer la densité urbaine et les équipements afférents. Elle peut admettre sous conditions des constructions à usage d'habitat ou d'artisanat.

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

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

Les constructions recensées pour leur intérêt architectural ou patrimonial, sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques prévues éventuellement par article :

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques prévues éventuellement par article :

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

- **En secteur UEd** : Aucun accès individuel nouveau ne sera admis sur les routes départementales.

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

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

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

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent, de préférence, une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols.

Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (*noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...*). Les bassins de rétention devront être accessibles (*pentés doux*) et participer à la qualité des espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, pourra être installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

Le recours à l'emploi d'énergies renouvelables est recommandé.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- **Dans les secteurs UEd exclusivement**, les terrains pour être constructibles devront présenter une superficie minimale de **1 500 m²**.

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

6.1 Dans les zones UE et UEd :

↳ Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions **principales** s'implanteront à l'**alignement** ou limite d'emprise des voies, ou en retrait minimum de 2m pour la zone UE et en retrait minimum de 5m en zone UEd calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie ou limite d'emprise. Les constructions implantées à l'alignement ne devront pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

6.2 - Dans les zones UEz :

6.2.1. Logements groupés, intermédiaires (*individuels superposés*) ou collectifs et habitat individuel implanté sur un terrain, hors périmètre de ZAC, dont la superficie est inférieure à 350 m² et/ou de largeur de façade inférieure à 13 mètres :

Leur façade sur rue (*pouvant comporter des décrochés dans la limite de 50% des linéaires de façades*) s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum.

6.2.2. Autre habitat individuel, hors périmètre de ZAC :

A l'exception des garages, 50% des façades de constructions sur rue, devront être implantées dans une **bande comprise entre 3,50 m et 6,50 m** maximum à compter de l'alignement de la voie.

Le reste de la façade qui ne s'implante pas dans la bande, peut s'implanter au-delà de 6,50 m.

Les façades des garages devront être implantés en **retrait minimum de 5 m**, à compter de l'alignement de la voie et en **retrait maximum de 6,50 m**.

Par rapport à la limite du terrain ne comportant pas l'accès à la parcelle : tout type de construction s'implantera en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

6.2.3. Dans le cadre d'un terrain situé dans une ZAC :

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 1m de tout espace public.

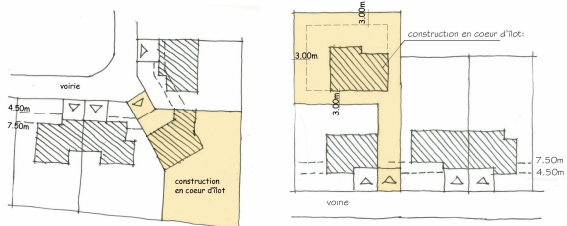
6.3 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- **Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 3 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent.

- Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zones d'Aménagement Concerté, de permis groupé, de permis groupé valant division ou de lotissement de plus de 3 lots, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m ;

- Les **constructions annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux **extensions des constructions existantes** dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la voie.



- Dès lors que l'**espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie. (*cf. Schémas illustratifs ci-contre*)

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

- Les **constructions exclusivement destinées au commerce** s'implanteront suivant l'alignement dominant des constructions avoisinantes significatives, de qualité et en bon état ou à défaut en retrait minimum de 1 m à compter de celui-ci. Ce retrait minimum sera porté à **5 m**, de l'alignement de la **rue du point du jour**.

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

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

7.2. Règles alternatives :

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci, afin de garantir la continuité d'une haie ;

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

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

7.3 - Les constructions exclusivement destinées au commerce, s'implanteront systématiquement en retrait minimum de **6 m** à compter de la limite séparative ;

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UEd exclusivement, l'emprise au sol des constructions principales ne devra pas excéder **15%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale : La hauteur de toute construction, à l'exception des commerces et de l'habitat collectif, ne devra pas excéder **7 m** au sommet de façade (égout ou acrotère) et **12 m** au point le plus haut ;

↳ La **hauteur des constructions exclusivement destinées au commerce** ne devra pas excéder **7 m au point le plus haut** de la construction, y compris pour les enseignes ;

↳ La **hauteur des constructions à usage d'habitat collectif** ne devra pas excéder **12 m au point le plus haut** ;

En zone UEz : La **hauteur** d'une construction ne devra pas excéder **9 m** au sommet de la façade et **14 m** au point le plus haut de la construction.

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

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

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

10.3 - Constructions annexes: La hauteur des annexes n'excédera pas 3,50 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **11.1 - Généralités :** Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.
- **11.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie** Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
- **11.3 - Matériaux apparents et couleurs**
 - 11.3.1 - Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.
 - 11.3.2 - Toitures : L'emploi de l'aspect tuile est interdit.
 - 11.3.3 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.
 - 11.3.4. - **Pour les constructions destinées au commerce** : Les façades seront de teintes grises ou dans les teintes des façades de maçonnerie traditionnelle (*emploi des différentes teintes de marrons et de gris*). Les enseignes devront systématiquement être situées sur les façades, jamais en débord ou en saillie au dessus du sommet des façades.
- **11.4 - Clôtures** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué ou en parpaings excédant une hauteur de 0,80 m sont interdites.

11.4.1. - Dans les zones UEz :

Clôtures donnant sur une emprise publique (voies ouvertes à la circulation automobile ; espaces verts; chemins piétons) : Les clôtures si elles sont réalisées, seront constituées : d'un grillage plastifié vert de 1,00 m de hauteur maximum, implanté en arrière de la haie, à 0,75 m de la limite privé/public ; Ce grillage sera doublé, côté domaine public, par une haie vive, composées d'essences variées.

- Clôtures en limite séparative : Elles seront constituées d'un grillage plastifié vert de 1,00 m de hauteur maximum, implanté sur la limite séparative. Ce grillage sera doublé d'une haie vive composée d'essences variées.

- Murs et murets : Ils sont interdits sauf dans le cadre d'opérations groupées où des murets ou autres structures intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et branchements, pourront être réalisés, dès lors que leur longueur n'excède pas 2 m.

11.4.2 - Pour les constructions destinées au commerce : les clôtures seront composées d'essences végétales variées de type bocager ; si du grillage est employé, il devra être plastifié de couleur verte ou grise et systématiquement doublé par une haie composée d'essences végétales variées de type bocager.

- **11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
- **11.6 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.
- **11.7 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
- **11.9 - Antennes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

- **12.1 - Généralités** :
Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.
- **12.2 - Il est exigé au minimum, dans toutes les zones sauf dispositions particulières** :
- **12.2.1 - Habitat** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction.

Dans la zone UEz :

Habitat individuel groupé et en lot libre : 3 places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction et 2 situées dans une enclave privative non close de 5,00 m par 6,00 m ;

Habitat collectif et intermédiaire (*individuels superposés*) : 1 place par logement jusqu'au type 2 ; 2 places par logement au-delà du T 2

Tout ou partie de ces places pourront être réalisées en sous-sol.

12.2.3 - Constructions destinées au commerce : Les aires de stationnement n'excéderont pas une fois et demie (1,5) la SHON totale de la construction destinée au commerce.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Espaces verts - Plantations** :
Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie au titre de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres peuvent être plantés soit toutes les six places, soit librement sur la parcelle.

- **Espaces libres :**

- **Pour les lotissements de plus de 3 lots et d'une superficie totale de plus de 1500 m²** et groupes d'habitation d'une assiette foncière de plus de 1500 m², des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 350 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Des espaces verts de l'opération pourront accessoirement comporter les dispositifs de régulation des eaux pluviales.

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

En dehors des opérations de renouvellement urbain, chaque opération devra comprendre une aire de jeux équipée pour enfants, d'au moins 600 m² d'un seul tenant selon les seuils de surface suivants :

Surface aménagée comprise entre 1ha et 2 ha : 1 aire de jeux

Surface aménagée supérieure 2 ha : 1 aire de jeux

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

Pour les **constructions nouvelles exclusivement destinés au commerce**, **10% au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction seront traités en espaces verts.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- *Article non réglementé.*

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

La zone UA est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

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

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UA 2** ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage :
 - . d'artisanat, de commerce et d'industrie ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . d'entrepôts ;
 - . d'hébergement hôtelier
 - . de stationnement ;
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de respecter les emprises et volumes initiaux et dans les 2 ans suivant le sinistre ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. - Voirie :

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

4.2 - Assainissement :

4.2.1) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire ;

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

4.2.2). - eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent, de préférence, une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols.

Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (*noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...*). Les bassins de rétention devront être accessibles (*pentés doux*) et participer à la qualité des espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, pourra être installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

Le recours à l'emploi d'énergies renouvelables est recommandé.

ARTICLE UA 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

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

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

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

- ↳ en retrait de **12 m** au moins de l'alignement des voies départementales ;
- ↳ en retrait de **6 m** au moins de l'alignement des autres voies ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ...

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

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

7.1 - Si la construction ne s'implante pas en limite, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m**.

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

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

- A moins que les bâtiments ne soient jointifs (*avec réalisation de murs coupe-feu appropriés*), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

ARTICLE UA 9: EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder **12 m au point le plus haut de la construction**, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**11.1 - Aspect des bâtiments**

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. - Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

- Les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Elles pourront être réalisées de préférence en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

11.2 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.3 - Antennes et pylônes

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

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

- Il est exigé au minimum :

Constructions à usage de bureau ou service : Une place par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

Constructions à usage commercial : Une surface affectée au stationnement au moins égale à **une fois et demie la surface** hors oeuvre nette de la construction.

Construction à usage artisanal et industriel : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Obligation de planter :**

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble inférieure à 1 hectare il sera demandé
 - pour les parcelles privées : un espace vert d'au moins 20% de la superficie totale du terrain.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble supérieure à 1 hectare il sera demandé
 - pour chaque parcelle privée : un espace vert d'au moins 15% de la superficie totale du terrain.
 - pour les espaces communs : un espace vert d'au moins 20% de la superficie totale de l'opération.
- Des rideaux d'arbres ou des haies, composées d'essences locales variées ou bocagères, doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- *Article non réglementé.*

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

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

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée située en périphérie immédiate de voies et réseaux d'eau, d'électricité, voire d'assainissement, ayant une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et 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.

Les constructions et les opérations admises doivent respecter les éventuelles orientations d'aménagement, ainsi que les présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

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

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

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

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

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

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

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

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

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par les éventuelles orientations d'aménagement en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour l'ensemble de chaque zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

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

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

↳ que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives. Chaque opération doit être conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;

↳ que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;

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

ARTICLES 1 AU 3 à 1 AU 14

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

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

Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future à plus long terme.

Elles sont momentanément inconstructibles car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

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

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

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

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- Les constructions, changements de destination et extensions liées et nécessaires aux bâtiments existants dans la zone, à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de l'ensemble de la zone ;

Les articles 2AU 3 à 2AU 14 ne sont pas réglementés, à l'exception des articles 2AU 6 et 2AU 7.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées, s'implanteront à l'alignement des voies ou en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

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

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

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

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

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

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

Les constructions recensées pour leur intérêt architectural ou patrimonial, sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

- Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.

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

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

2.1 - Constructions :

- 2.1.1 - Les constructions (*autres que pour l'habitat*) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- 2.1.2 - Les constructions considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires (*Cf. N2.3*)
- 2.1.3 - Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées, d'une part, dans le voisinage proche du siège d'exploitation concerné. D'autre part, ces habitations doivent être implantées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations ;

2.2 - Extension, changement de destination :

- 2.2.1. La réhabilitation, l'extension et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- 2.2.2. Sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement, l'aménagement des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension

nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions, surélévations de constructions, ou constructions de bâtiments annexes respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante ;

2.3 - Activité d'accueil touristique et de diversification accessoire de l'activité agricole :

Les **activités d'accueil touristique et de diversification**, dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que les aires naturelles de camping et de caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe de produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... ;

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

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

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

- **2.6.1.** Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- **2.6.2.** Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **2.6.3.** Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;
- **2.6.4.** Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

3.2 - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - eaux usées : Une construction (*y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination*), une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si elle est munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.

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

4.2.2. - eaux pluviales : - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent, de préférence, une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols.

Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (*noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...*). Les bassins de rétention devront être accessibles (*pentés doux*) et participer à la qualité des espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, pourra être installé en vue d'un usage privatif.

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

Le recours à l'emploi d'énergies renouvelables est recommandé.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

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

- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies.
- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions dans leur prolongement des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **3 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **6 m**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Bâtiments d'habitations :**

- **La hauteur du rez-de-chaussée** ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.
- La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de **l'égout du toit**, ne devra pas excéder de **7 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

10.2 - Bâtiments techniques agricoles :

- Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

10.3 - La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines, traditionnelles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 - Bâtiments d'habitations :**

11.1.1 - Volumétrie

- Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.

11.1.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

11.1.3 - Matériaux apparents et couleurs

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

- Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

11.2 - Bâtiments techniques agricoles :

- Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

11.2.1 - Toiture

- Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

11.2.2 - Façades et pignons

- Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre;
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

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

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

11.3.2 - Clôtures :

- Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales, éventuellement doublées de grillages.

11.3.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes

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

11.3.4 - Réhabilitation

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

11.3.5. - Locaux et équipements techniques

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

11.3.6. - Antennes et pylônes

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

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

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

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie au titre de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- *Article non réglementé.*

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

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

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

Les constructions recensées pour leur intérêt architectural ou patrimonial, sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Pour ces constructions, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Des secteurs de la zone Nh, sont concernés par l'application d'une marge de recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 137 au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- **Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien**, sous réserve cumulativement :
 - ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
 - ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
 - ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
 - ↳ que les extensions se réalisent dans la limite de :
 - 50% maximum de leur emprise au sol initiale, à la date d'approbation du PLU.
 - Dans la limite de 300 m² de SHON totale et finale

- **L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU**, ainsi que leurs **extensions** dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances et dans la limite de :
 - **50%** maximum de leur emprise au sol initiale, à la date d'approbation du PLU.
 - Dans la limite de 300 m² de SHON totale et finale
- **La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise, sous réserve :
 - ↳ de s'implanter dans le voisinage proche de l'habitation concernée ;
 - ↳ que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
 - ↳ que l'emprise totale n'excède pas **60 m²**.
- **La reconstruction sur le même terrain**, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise au titre du présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur.
- Les **constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les **installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- **Les affouillements et exhaussements du sols** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;
- **Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- **Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités existantes** à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - eaux usées : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (*noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...*). Les bassins de rétention devront être accessibles (*pentés douces*) et participer à la qualité des espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, pourra être installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

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

ARTICLE Nh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- A défaut d'indications graphiques, **les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 3 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie. Un recul inférieur pourra être accepté dans le cas d'une extension réalisée dans le prolongement d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la modification du PLU.
- Les extensions pourront être autorisées à l'alignement si le projet ne porte pas atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit

être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3,00 m**.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

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

- Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

- *Cf. Les dispositions de l'article NH 2.*

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m de hauteur de façade et 12 m au point le plus haut.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

11.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie : Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

11.4. - Matériaux apparents et couleurs

- Toitures : l'emploi de l'aspect tuile est interdit.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

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

11.6. - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.8. - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie au titre de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme.

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

- *Article non réglementé.*

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

La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

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

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

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte, dans le respect du PPRi du bassin de la Vilaine :

- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - Alimentation en eau potable**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - eaux usées : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (*noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...*). Les bassins de rétention devront être accessibles (*pentés douces*) et participer à la qualité des espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3 - Autres réseaux : Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des pétitionnaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3,00 m**.

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

Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie au titre de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme.

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

- *Article non réglementé.*

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

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation.

Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres agricoles ainsi que l'exploitation sylvicole peuvent s'y poursuivre.

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

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

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

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

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

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

- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité forestière, ne donnant pas lieu à de l'habitation temporaire ou permanente, dans la limite de 35 m² de SHOB ;
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

- Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Article non réglementé.*

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- A défaut d'indications graphiques, les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

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

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

- *Article non réglementé.*

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- *Article non réglementé.*

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie au titre de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme.

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

- *Article non réglementé.*

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

☛ **LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :**

☛ ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

☛ ... des **ARBRES ISOLES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

(C. urb., art.L. 130-1, al. 1^{er} complété par la loi «Paysage» n°93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

☛ **CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :**

☛ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.

◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

☛ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**

◆ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.

◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.

◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

☛ **MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :**

☛ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

◆ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;

◆ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;

◆ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;

◆ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;

◆ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

① **DE SOUMETTRE A DECLARATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;**

□ **D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;**

③ **D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;**

☛ NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRIQUEMENT :

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

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

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

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

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

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

❶ PRINCIPE DE DECLARATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **déclaration préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. R. 130-1).

☛ La déclaration préalable n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222- 6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

❷ INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFECTATION :

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

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

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

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

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

③ INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

🔍* **DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :**

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

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

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

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

↳ **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement** : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

↳ **Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art.L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

- a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

(*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).

EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

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

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

○ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

Art. L. 230-1 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.