

COMMUNE DE GUER

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. RÈGLEMENT DU PLU

Approbation du PLU : 1^{er} avril 2016

Révision allégée n°1 : 14 décembre 2018

Modification n°1 : 2 avril 2021

Modification simplifiée n°1 : 23 septembre 2022

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2022,
Le maire,*

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<u>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	12
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	13
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	21
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	30
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Uj	35
Chapitre V Règlement applicable aux zones Um	39
<u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	42
Chapitre I Règlement applicable aux zones AU	43
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	52
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	53
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ah	65
Chapitre III Règlement applicable à la zone Agv	73
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	76
Chapitre I Règlement applicable aux zones N	77
Chapitre II Règlement applicable aux zones N ^ℓ	86
Chapitre III Règlement applicable aux zones Nm	90
<u>ANNEXES</u>	93
Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement	94
Annexe 1bis Places de stationnement des automobiles	96
Annexe 2 Prescriptions pour les éléments du paysage identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5 titre III 2° du code de l'urbanisme	97
Annexe 3 Liste des végétaux préconisés	100
Annexe 4 Espèces invasives ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts	101

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champ d’application territorial du plan

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

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et l’utilisation des sols

1. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.
2. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).
3. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - * les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - * les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - * les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
 - * les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiées par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - * Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
 - * Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
 - * Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
 - * les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
 - * les règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans,
 - * les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - * les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
 - * les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
4. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des espaces ainsi concernés peut être utile à connaître. Il s'agit :
 - * des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

- * des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites "zones U"

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

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

3. Les zones agricoles dites "zones A"

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

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

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

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

4. Les zones naturelles et forestières "zones N"

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Article 4 – Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée du maire.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

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

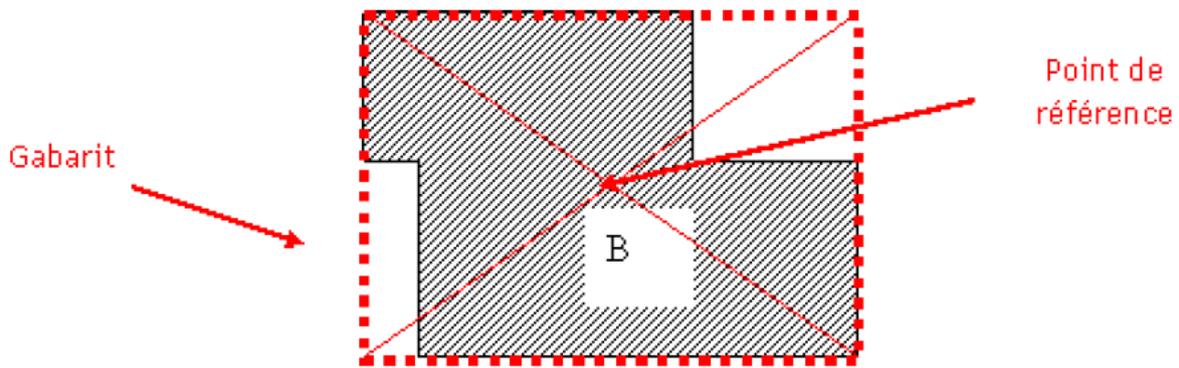
- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible pour les projets de logements sociaux)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

Article 5 - Définitions

- Hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale calculée à partir d'un « point référence » défini comme suit :

- le point de référence est pris au centre de l'emprise de chaque projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux.
- Pour définir le centre de la construction, il sera utilisé un gabarit rectangulaire dans lequel s'insère le projet, le centre de ce gabarit constituant le point de référence comme dans l'exemple ci-après :



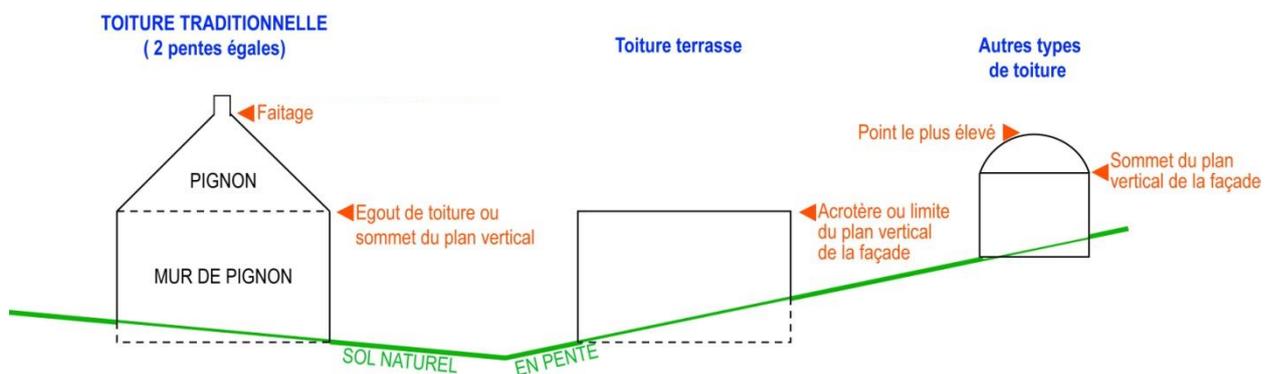
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement approuvés (notamment plan de lotissements), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble, par exemple.

– Les points de références

Le sommet du plan vertical 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.

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.

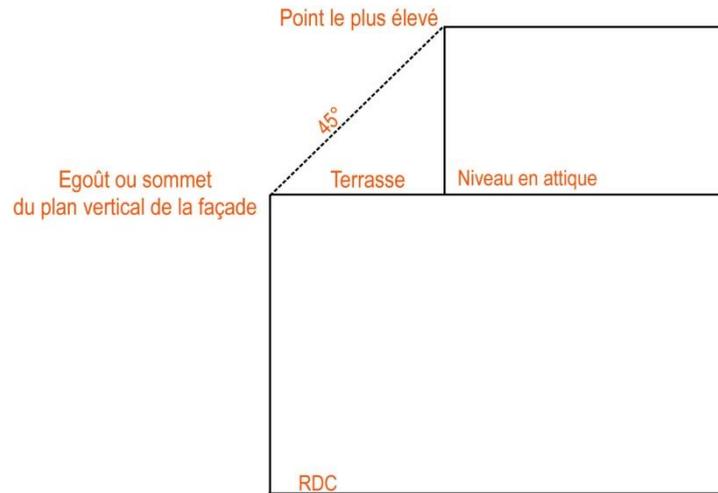
Dans le cadre d'une toiture monopente ou arrondie, les hauteurs des façades opposées sont limitées selon deux points de références différents (schéma ci-dessous) : le sommet de la façade pour l'une et le point le plus élevé (ou le plus haut) pour l'autre.



Terminologie de référence pour l'application de l'article 10 sur la hauteur maximale

- Étage en attique, en retrait du sommet du plan vertical.

Dans ce cas, le volume en attique devra être inscrit à l'intérieur du gabarit défini par le plan incliné à 45° à partir du sommet du plan vertical du nu de la façade et n'excédera pas le point le plus élevé fixé aux différents articles 10 traitant de la hauteur maximale.



Des ouvrages indispensables de faible emprise (garde-corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, cage d'escalier, lucarne) ne seront pas tenus par la règle de retrait dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° par rapport au plan vertical de la façade. Cette disposition ne permet pas à ces ouvrages de faible emprise d'excéder la hauteur maximale indiquée au point le plus élevé.

Voies et emprises publiques :

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- **Emprises publiques** : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...
- **Annexe** : construction détachée de la construction principale quelle que soit sa destination (local indépendant, garage, remise, piscine, abri de jardin...).
- **Pignon** : Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble.
- **Équipement d'intérêt collectif** : la présence de telles constructions constitue généralement des repères urbains, par exemple : mairie, équipements scolaires, sanitaires ou culturels. De ce fait, l'emprise au sol et la hauteur de ces équipements ne sont pas limitées dans ce présent règlement.
- **Aménagement global** : les zones urbaines soumises à orientation d'aménagement devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur au-moins 80% de l'assiette foncière telle qu'indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve du désenclavement de l'éventuel reliquat de terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

Article 6 - Densité

1) Emprise au sol :

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

2) Surface de plancher

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

3) Bâtiments reconstruits

En cas de reconstruction de bâtiments détruits, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celle existant avant le sinistre ou celle résultant de l'application du C.O.S. si cette dernière est supérieure.

Article 7 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 2° du titre III de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17 et R 421-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°2 du règlement.

Article 8 – Ouvrages spécifiques

Compte tenu des impératifs techniques liés à certains ouvrages, sauf dispositions particulières, les différents articles du présent règlement ne fixent pas de règles spécifiques en matière d'implantation, de prospect, d'emprise au sol, de hauteur maximale, de coefficient d'occupation des sols, d'aspect extérieur et de stationnement, pour :

- les ouvrages techniques des réseaux tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, cheminées d'usine, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements des zones.

Article 9 – Patrimoine archéologique

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

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions,

dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie –Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES Cédex, tél : 02 99 84.59.00.

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} – 1^{er} § : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques" sera puni des peines portées à l'article 322.2 du Code Pénal.

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 10 – Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 341-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment pour les massifs de 2.5 hectares et plus), et quelle que soit leur superficie pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou les propriétés d'une collectivité locale.

Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R421-28 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispenses énumérées aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés à conservés du 15 avril 2008.

Enfin, le débroussaillage (article L321.5.3 du Code Forestier) est la destruction des broussailles et morts-bois dont l'état est de nature à favoriser la propagation des incendies ainsi que la suppression des végétaux et sujets d'essences forestières ou autres lorsqu'ils présentent un caractère dominé, dépérissant ou une densité excessive.

L'élagage des sujets conservés est assimilable au débroussaillage

11 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu à caractère central. Elle comprend deux secteurs :

- UAa englobant les tissus urbains anciens de GUER Centre et GUER Bellevue.
- UAb englobant les tissus urbains anciens de LA RUEZIE, SAINT RAOUL et LA TELHAIE.

Certains terrains ou parties de terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Se reporter au document des OAP pour connaître les dispositions applicables.

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

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- * L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- * L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- * L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- * L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- * Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- * La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial et artisanal » :

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté à des activités commerciales, de services ou artisanales. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- * Le changement de destination des commerces et activités. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- * La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

De plus, dans les zones Uab : les constructions et installations liées aux activités commerciales autres que celle visées à l'article Ua 2 sont interdites.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Dans la zone Uab : les constructions et installations liées aux activités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 300m² sont autorisées.

Article Ua 3 – Accès et voirie

I – Accès :

- * Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II – Voirie :

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques ou urbanistiques et de sécurité le permettent.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau :

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

II - Assainissement :

a) Eaux usées :

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement individuel doit être adapté à la pédologie, la topographie et l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projet de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

III – Electricité et télécommunications :

Les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions principales – extensions - annexes:

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des voies et emprises publiques peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Dans le cas de démolitions ou de reconstructions, totales ou partielles, la construction nouvelle pourra respecter le caractère du tissu ancien.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions principales – extensions - annexes :

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Elles pourront jouxter les autres limites ou s'implanter à 1,90m minimum.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée aux pétitionnaires, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est imposée.

Article Ua 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales et de leurs extensions est fixée comme suit :

	Sommet de la façade	Acrotère	Faîtage	Point le plus élevé
Uaa	9m	9m	14m	12m
Uab	6m	6m	11m	9m

La hauteur maximale des annexes de 12 m² de CES et plus et de leurs extensions est fixée comme suit

	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus élevé
Tout secteur	3,50m	3,80m	7m	3,80m

La hauteur des annexes de moins de 12 m² de CES est limitée à 3,00m.

- Pour une meilleure intégration dans son environnement bâti, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée lorsqu'il existe des bâtiments de hauteur supérieure sur les terrains contigus.
- Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel moyen (avant terrassements).
- La hauteur maximale des ouvrages spécifiques et équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° sont soumises aux prescriptions et recommandations figurant à l'annexe n°2 du règlement.

I- Façades :**Composition générale et aspect:**

Les façades pourront être :

- Soit en enduit lisse blanc ou dans la couleur existante. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle.
- Soit en pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille.
- Soit en pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés.

Les placages et bardages sont interdits, notamment sur les pignons. Le bardage bois pourra être autorisé en zone Ua. Le bardage ardoises pour les pignons en zone Uab peut être autorisé. Les autres types de bardages pourront être autorisés en zone Ua sur les façades n'ayant pas de vis-à-vis avec le domaine public. Ainsi, une façade donnant sur une arrière-cour et non visible du domaine public pourra être bardée. Les rez-de-chaussée commerciaux pourront recevoir un traitement différent, sous réserve de ne pas 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.

La composition générale de la façade sur rue devra être respectée. Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, etc. sont interdits.

Changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux : dans le cas où les changements de destination des commerces de rez-de-chaussée sont permis, l'éventuel redimensionnement des ouvertures doit respecter la composition générale des étages. Les maçonneries doivent être traitées soit de la même façon que le reste de la façade, soit en bardage bois.

Les extensions et surélévations de la construction ainsi que **les annexes** devront être traitées soit de manière similaire à la construction étendue, soit en bois naturel.

Encadrement de baies et modénatures :

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres pourront être:

- soit laissés apparents
- soit être enduit de la même couleur que la façade.

Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) et les modénatures en brique pourront être:

- Soit laissés apparents
- Soit protégés par un vernis incolore
- Soit peint couleur brique

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Toiture :

L'ardoise devra être le matériau prédominant, sauf dans le cas où des panneaux solaires constituent le matériau de couverture

Le zinc, le verre et les toitures-terrasses peuvent être autorisés pour les annexes et les extensions. Pour les extensions, ces matériaux ne devront pas représenter plus du tiers de l'ensemble de la surface au sol couverte.

Dans tous les cas, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus des 2/3 de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doivent pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Acrotère : les acrotères seront en zinc naturel ou de teinte similaire.

II - Clôtures

a. Généralités :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Le cas échéant, les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

b. Clôtures en limite de voie de desserte et de cheminement doux :

La hauteur maximum est de 1,50m. Les merlons de terre destinés à être plantés ne dépasseront pas 0,80m. Si la clôture comporte des piliers, la hauteur de ces derniers est limitée à 1,80m. Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants :

Afin de se protéger des vues lorsque des pièces de vie (séjour) donnent sur la rue la hauteur admise est alors limitée à 1,80m sur 1/3 du linéaire de clôture.

Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même. La hauteur admise est alors limitée à 2,00m.

- Pour une meilleure adaptation au relief
- Pour une meilleure harmonisation avec les clôtures environnantes
- Pour des raisons de sécurité.

Les clôtures implantées en haut d'un talus ne pourront être d'une hauteur supérieure à 1,50m.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées (non texturées) d'une hauteur supérieure à 0,25m.

- La brande
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

c. Clôtures en limite séparative :

La hauteur maximum est de 1,80m.

d. Clôtures en limite d'espaces verts, d'espace agricole ou naturel :

Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2,00m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement dans le cas de restauration de maisons anciennes sauf si cela paraît possible sur la parcelle concernée par l'opération.

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

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées, Ces aires doivent être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs distants de 50 mètres au moins les uns des autres.
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

Article Ua 13 – Espaces verts et plantations

1. Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes. Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. (cf annexe 3 du présent règlement).

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

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

- Uba correspondant à un tissu urbain mixte à dominante d'habitat, pouvant se densifier.
- Uba2 correspondant au secteur des Tilleuls, zone de mixité fonctionnelle à requalifier.
- Ubb correspondant au tissu urbain résidentiel à dominante pavillonnaire, moins dense.
- Ube destiné aux équipements d'intérêt public ou collectif, notamment scolaires, de sports et de loisirs
- Ube2 destiné aux équipements d'intérêt public ou collectif, ainsi qu'aux projet relevant de la destination « habitation » au sens du code de l'urbanisme et notamment pour l'hébergement de personnes âgées dépendantes.

Certains terrains ou parties de terrains peuvent être concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Se reporter au document des OAP pour connaître les dispositions applicables.

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

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **en secteurs Uba, Ubb et Ube**
 - L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
 - La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
 - Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles groupées ou isolées,
 - La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.
 - Les constructions et installations liées aux activités commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 300m² sont interdites.
- **En secteur Uba2 des Tilleuls** : les constructions et installations à usage commercial non visées à l'article Ub 2
- **en secteur Ube**, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub2.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **en secteurs Uba et Ubb** :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- les équipements d'intérêt collectif
- Les constructions et installations liées aux activités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 300m² sont autorisées.
- **En secteur Uba2 des Tilleuls :**
 - Les constructions et installations à usage commercial répondant aux besoins courants, sous réserve que leur surface de plancher soit comprise entre 300 et 4000m².
 - Les constructions et installations à usage commercial ne répondant pas aux besoins courants, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 2500m².
- **en secteur Ube :**
 - Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs et d'équipement d'intérêt collectif, ainsi que les activités à caractère médical et paramédical.
- **En secteur Ube2 :**
 - Les constructions et installations relevant des équipements publics et d'intérêt collectif et les constructions et installations relevant de la destination « habitation » au sens du code de l'urbanisme.

Article Ub 3 – Accès et voirie

I – Accès :

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

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II – Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques ou de sécurité le permettent.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau :

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

II – Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projet de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

III – Electricité et télécommunications :

A l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux électriques et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En tous secteurs :**

Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions situées dans les marges de recul décrites ci-dessus pourront être autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou des dangers résultant de son implantation par rapport à l'axe routier (sécurité routière, visibilité).

Les équipements d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite comme en retrait.

Annexes :

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

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée aux pétitionnaires pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti
- Des raisons de sécurité

• **en secteurs Uba et Ubb:**

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Toutefois, une implantation différente de l'implantation proposée peut être imposée aux pétitionnaires pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ;
- Des raisons de sécurité ;
- En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;

• **en secteur Ube:**

Les constructions peuvent être implantées en limite comme en retrait.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• **en secteurs Uba et Ubb:**

Les constructions principales ou annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1.90 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée aux pétitionnaires pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti
- Des raisons de sécurité

• **en secteur Ube :**

Les constructions doivent être implantées à une distance représentant au moins la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 3,00m.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Article Ub 9 – Emprise au sol

En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessous s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé

- **En secteur Uba :**

	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement		Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	
	Constructions à usage d'activités économiques	Autres constructions	Constructions à usage d'activités économiques	Autres constructions
Uba	0,60	0,40	0,60	0,50

- **En secteur Ubb :**

L'emprise au sol est limitée à **40%**.

- **En secteur Ube :**

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus élevé
Uba	9m	9m	14 m	12m
Ubb	6m	6m	11 m	9m

La hauteur maximale des annexes de 12 m² de CES et plus ne peut excéder :

	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus élevé
Uba et Ubb	3,50m	3,80m	7m	3,80m

La hauteur des annexes de moins de 12 m² de CES est limitée à 3,00m.

En tout secteur, la hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur au faîtage ou au sommet du plan vertical de la façade de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Un seul niveau habitable est admis en retrait du sommet du plan vertical de la façade. Dans le cas d'un niveau habitable en attique, celui-ci devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par le plan incliné à 45° à partir du sommet du plan vertical.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront intégrés à la toiture ou à la façade.

Les annexes et les extensions devront être réalisées en harmonie avec les constructions existantes ou principales.

Toitures

Dans le cas de toitures à double pente, elles devront être réalisées en matériaux de type ardoise.

I. Clôtures :

• En secteur Uba et Ubb :

a. Généralités :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et

paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

b. Clôtures en limite de voie de desserte et de cheminement doux :

• Constructions à usage d'habitat :

La hauteur maximum est de 1,60m. Les merlons de terre destinés à être plantés ne dépasseront pas 0,80m. Si la clôture comporte des piliers, la hauteur de ces derniers est limitée à 1,80m.

Une hauteur différente pourra être admise dans le cas suivant : afin de se protéger des vues lorsque des pièces de vie (séjour) donnent sur la rue, la hauteur admise est alors limitée à 1,80m sur 1/3 du linéaire de clôture.

Les clôtures implantées en haut d'un talus ne pourront être d'une hauteur supérieure à 1,60m.

• Constructions à usage d'activités, constructions à usage d'équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt public

Les clôtures ne sont pas obligatoires, celles autorisées doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres. Ces clôtures peuvent éventuellement se doubler d'une haie végétale.

Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide systématiquement doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les aires de stockage seront masquées par un écran végétal.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées (non texturées) d'une hauteur supérieure à 0,25m.
- La brande
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

c. Clôtures en limite séparative :

La hauteur maximum est de 1,80m.

d. Clôtures en limite d'espaces verts, d'espace agricole ou naturel :

Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2,00m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU

• **En secteur Ube,**

Les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 2 mètres et être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent.

Article Ub 12 - Stationnement

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement dans le cas de restauration de maisons anciennes sauf si cela paraît possible sur la parcelle concernée par l'opération.

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

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées, Ces

aires doivent être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

Article Ub 13 – Espaces verts et plantations

1. Espaces non bâtis

En Uba :

Construction à usage d'activités économique : **20%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel

Construction à usage d'habitat : **40%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En Ubb : **50%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En Ube : **10%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

2. Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. (cf annexe 3 du présent règlement).

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La zone Ui est destinée aux activités et installations professionnelles, industrielles, artisanales, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle se compose des secteurs :

- Uia destinés aux activités dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de dangers pour l'environnement.
- Uib destiné aux activités économiques de toutes natures.

Ces secteurs peuvent être concernés par la servitude de transport d'énergie électrique (liaison 90kV NO 1 Guer-Messac).

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs Ui :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- Les constructions et installations à usage commercial autres que celles visées à l'article Ui2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit sa durée,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- Les constructions à usage hôtelier, de dancing ou de bowling.

En secteur Uia :

- Les activités incompatibles avec l'habitat.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En tous secteurs Ui :

- Les équipements d'intérêt collectif
- L'édification d'un local à usage de gardiennage ou de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations d'activités auxquelles il se rattache et que, d'autre part, il y soit incorporé.
- Les installations classées, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer, de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

En secteur Uia :

- Les constructions et installations à usage commercial, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaire à une activité de production industrielle ou artisanale et que le surface de plancher soit supérieure à 300m².

En secteur Uib :

- Les constructions et installations à usage commercial répondant aux besoins courants, sous réserve que leur surface de plancher soit comprise entre 300 et 4000m².

- Les constructions et installations à usage commercial ne répondant pas aux besoins courants, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 2500m².

Article Ui 3 – Accès et voirie

I. Accès

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

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

Le long des voies publiques pour des raisons de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

II. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,50 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale et de 3,50 mètres de largeur pour les voies de desserte.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Pour certains effluents, un pré traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projet de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

c) Electricité et télécommunications

Les réseaux électriques et de télécommunications peuvent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ui 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies du domaine public très fréquentées (RN 24, RD 773) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie aux documents graphiques (dans le cas des voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

Le long des autres voies :

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

L'implantation des équipements exceptionnels liés et nécessaires à la route (stations-services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation la concernant.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions situées dans les marges de recul décrites ci-dessus pourront être autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée, dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones AU, U comptée à l'intérieur de la zone UI fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration.
- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

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

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article Ui 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée en raison des impératifs techniques.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.

Les façades :

Les couleurs de façades sont limitées à 3 maximum, couleur de menuiseries comprise. En cas de bardage métallique, les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage. Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont proscrits.

Les clôtures sur voie :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, celles autorisées doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité.

Dans les lotissements d'activités, le règlement pourra préciser des formes homogènes d'un établissement à l'autre.

Ces clôtures peuvent éventuellement se doubler d'une haie végétale. La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

Les clôtures des aires de stockage :

Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide systématiquement doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les aires de stockage seront masquées par un écran végétal.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement

L'annexe n°1 du présent règlement fixe le nombre de place minimum à prévoir. Il est ajouté que

- a) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être en rapport avec l'utilisation envisagée
- b) Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des chaussées publiques.
- c) Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m des limites parcellaires situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

Article Ui 13 – Espaces verts et plantations

Les terrains notés au plan comme espaces boisés classés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les marges de recul et d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de végétation formant écran, sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité exercée.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout abattage d'arbres ou arasement des talus protégés au titre de l'article L 123-1-5 titre III 2° du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non-construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m²

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uj

La zone Uj délimite les jardins privés constituant une transition avec l'espace agricole ou naturel.

Article Uj1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uj2.

Article Uj2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions ne créant pas de nouveaux logements dans la limite d'une emprise au sol de 35m².

Article Uj3 - Voirie et accès

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

Aucune opération ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des itinéraires importants suivants : RN 24, RD 773, 772, 311, 776 et 173, ni même emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétonniers balisés.

Article Uj4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité, télécommunications

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

- Les branchements au réseau électrique basse tension et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement. Le système individuel devra être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

IV. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.
- La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projets de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

Article Uj 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article Uj 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions autorisées à l'article Uj2 doivent être implantées à au moins 1,50 mètres de l'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée au pour :
 - Des raisons de cohérence architecturale
 - Des raisons de sécurité

Article Uj 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 1,50m minimum des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres, haies et talus existants.
Lorsque le projet concerne une extension, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration de l'aspect de l'ensemble.

Article Uj 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article Uj 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 35 m².

Article Uj 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions de plus de 12 m² d'emprise au sol, La hauteur maximale ne peut excéder :

- 3,50m au sommet de la façade.
- 3,80m à l'acrotère.
- 7m au faîtage.
- 3,80m au point le plus haut.

Pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol la hauteur maximale est limitée à 3,00m.

Lorsque le projet concerne une extension, la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou au sommet du plan vertical de la façade de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Article Uj 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage

I - Architecture :

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

II - Clôtures :

- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings, briques, plaques de béton laissés apparents.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- En limite d'espace vert, naturel ou agricole, la végétation étant prédominante, les clôtures seront constituées soit de talus existants, soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit de murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1m, sauf en cas de prolongement

d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

Article Uj 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes fixées par l'annexe n° 1.

Article Uj 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

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

- les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 4 du présent règlement est interdite.

Article Uj 14 - Coefficient du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Um

La zone Um intéresse la partie construite et sa périphérie proche du Camp Militaire de Coëtquidan.

Article Um 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non directement liées et nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur et autres que celle visées à l'article Um2.

Article Um 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions, installations, dépôts sous réserve d'être nécessaires à l'utilisation de la zone militaire, ainsi que les équipements collectifs assurant un service d'intérêt général.

Article Um 3 – Accès et voirie

Sans objet.

Article Um 4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Pour certains effluents, un pré traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projet de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

III. Electricité et télécommunications

À l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux électricité, téléphone et télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Um 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Um 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou bien en retrait d'au moins 1,50m.

Toutefois, une implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble.

Article Um 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

Article Um 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 4 ml.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Article Um 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Um 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus élevé est fixée à 17 mètres et 14 mètres au sommet du plan vertical de la façade, sauf dans les deux secteurs définis ci-dessous :

- Au Sud de l'avenue du Maréchal Fayolle.
- Dans l'îlot riverain du RD 773 délimité par les rues Maréchal Gouvion Saint Cyr, Maréchal Soult et Laënnec.

Dans ces deux secteurs, les hauteurs seront limitées respectivement à 14 mètres au point le plus élevé et à 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade.

Article Um 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Um 12 – Stationnement

Non réglementé.

Article Um 13 – Espaces verts et plantations

Non réglementé.

Article Um 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

Les zones AU non spécialisées correspondent aux secteurs non équipés à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AUa sont destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat :
Elles concernent 8 secteurs :

- Secteur les dépendances de l'Abbaye
- Secteur de Rencontre
- Secteur des Vaux
- Secteur Les Hauts Rogniers
- Secteur des champs de la Pie Blanche
- Secteur Eteuneuc Sud
- Secteur Eteuneuc Nord
- Secteur l'Abbaye Jarnot

Les zones 1AU sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Se reporter au document des OAP pour connaître les dispositions applicables.

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

Les zones 1 AUi sont destinées aux activités. Elle correspond au secteur de Val Coric Ouest, et au secteur du Bois Guénion.

Les zones 1 AUe destinées aux équipements d'intérêt public ou collectif, notamment scolaires, de sports et de loisirs.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des secteurs ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Leur aménagement doit se faire sous forme d'aménagement global (cf. dispositions générales).

Article 1 AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs 1AU :

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles groupées ou isolées,
- La réalisation d'annexes avant la construction principale.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.

En secteur 1AUi : les constructions et installations à usage commercial, autres que celles visées à l'article 1AU2.

Article 1 AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En tous secteurs :

- Les équipements d'intérêt collectif

En secteurs 1AUa :

- Les constructions à usage d'activités si elles sont compatibles avec l'habitat,
- La création ou l'extension d'ouvrages techniques des Services concessionnaires ou gestionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux (visés à l'article 9 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Le programme de construction de chaque opération d'ensemble devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et installations liées aux activités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 300m² sont interdites.

En tous secteurs 1AUi

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

En secteur 1AUia :

- Les constructions et installations à usage commercial, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de production industrielle ou artisanale et que la surface de plancher soit supérieure à 300m².

En secteur 1AUib :

- Les constructions et installations à usage commercial répondant aux besoins courants, sous réserve que leur surface de plancher soit comprise entre 300 et 4000m².
- Les constructions et installations à usage commercial ne répondant pas aux besoins courants, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 2500m².

Article 1 AU3 – Voirie et accès

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- Qu'elles ne supportent qu'un usage de desserte et que les autres usages (enlèvement des ordures ménagères, etc.) soient pris en compte de manière satisfaisante dans le fonctionnement général du secteur,
 - Qu'il s'agisse de voie mixte carrossable,
 - ou si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.
- Voie pour piétons / cycles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le cas échéant, les accès aux secteurs doivent être compatibles avec ceux indiqués dans les orientations d'aménagement de chacun des secteurs. Le positionnement des accès automobiles aux secteurs est indicatif. Toutefois, toute autorisation peut être refusée:
 - Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
 - Si les sens de circulation indiqués aux orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas respectés.
- Aucune opération ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des voies express et itinéraires importants ci-dessus :
 - Voie de contournement de la ville,
 - Ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons...
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par le Règlement en vigueur, sont admises après étude de sol.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projet de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

En secteur 1AUa :

Les opérations d'aménagement devront respecter un débit de fuite des rejets des eaux pluviales non infiltrées, dans le collecteur comme dans le milieu naturel, de 3l/s/ha, comme indiqué par le Zonage d'Assainissement Pluvial.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

En Secteur 1AUi et 1AUe :

Le zonage d'assainissement pluvial précise les dispositions applicables en termes de gestion des eaux pluviales.

Un prétraitement adapté aux activités adaptées pourra être demandé avant chaque rejet pour chaque lot. Les conditions de rejet des différents effluents devront faire l'objet d'un accord de la collectivité, eaux usées et eaux pluviales, eaux industrielles. Pour les stockages de produits liquides susceptibles de polluer, il devra être prévu des capacités de rétention.

III - Electricité, télécommunications

Dans les opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article 1AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En tout secteur :**

Le long des voies du domaine public très fréquentées (RN 24, RD 773) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie aux documents graphiques (dans le cas des voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

L'aménagement et l'agrandissement des constructions situées dans les marges de recul décrites ci-dessus pourront être autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée, dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- **En secteur 1AUa et 1AUe :**

Le long des autres voies publiques, les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 1,50m ou en limite des voies et emprises publiques, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Constructions principales – extension:

Une implantation différente de l'implantation proposée peut être imposée au pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ;
- Des raisons de sécurité ;
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;

Annexes :

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

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti
- Des raisons de sécurité

- **En secteur 1AUi :**

Le long des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

L'implantation des équipements exceptionnels liés et nécessaires à la route (stations services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation la concernant.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires figurant aux documents graphiques, les constructions principales et les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimum de 1,90 mètres de ces limites.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti
- Des raisons de sécurité

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU9 - Emprise au sol des constructions

En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Secteurs 1AUa :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

- **Secteurs 1AUi :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60%** de la superficie du terrain.

- **Secteurs 1AUe :**

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article 1AU10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée, de même pour les constructions à usage industriel, commercial et artisanal.
- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- **Secteurs 1 AUa**

	Sommet de la façade	acrotère	Faîtage	Point le plus élevé
Secteur 1AUa de la rencontre	9m	9m	14m	12m
Autres secteurs 1AUa	6m	6m	11m	9m

- Un seul niveau habitable est admis en retrait du sommet du plan vertical de la façade. Dans le cas d'un niveau habitable en attique, celui-ci devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par le plan incliné à 45° à partir du sommet du plan vertical.
- Dans le cas de constructions (ou ensemble de construction en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30 m, un dépassement de 2 mètres des hauteurs fixées ci-dessus peut être autorisée sur 30 % de la longueur du bâtiment.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

- **Secteurs 1 AUi et 1 AUe :**

Zone 1AUi du bois Guégnion : la hauteur maximum est de 12 m.

Autres zones : Il n'est pas fixé de hauteur maximum.

Article 1AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage

I - Architecture

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 de la section I peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Article 1AU12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement dans le cas de restauration de maisons anciennes sauf si cela paraît possible sur la parcelle concernée par l'opération.

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

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées, Ces aires doivent être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs distants de 50 mètres au moins les uns des autres.
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

Article 1AU13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les terrains notés au plan comme espaces boisés classés ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbres ou arasement des talus protégés au titre de l'article L 123-1-5 titre III 2° du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite.

Plantations et espaces communs

- **En secteurs 1AUa :**

Les plantations à conserver et à créer ainsi que les éventuels espaces communs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. **30%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel

- **En secteurs 1AUi :**

Les marges de recul et d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de végétation formant écran, sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité exercée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non-construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m²

- **En secteurs 1 AUe :**

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières incompatibles avec les zones urbaines. Ce secteur comprend l'ancienne carrière de La Trémelais, identifiée au règlement graphique par une trame.
- Ab délimitant les espaces agricoles proches des zones urbanisées, affectés aux activités agricoles et forestières. Toute construction et installation y sont interdites.
- Azh délimitant les zones humides en secteur agricole.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- Le risque inondation fluviale (cf annexe 6.7 du présent PLU).
- La servitude de transport d'énergie électrique (liaison 90kV NO 1 Guer-Messac)

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur Aa

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

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

- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension du bâtiment existant pour un usage non compatible avec les objectifs relevant de la vocation de la zone.
- Les logements locatifs autres que les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole.
- Les aires de camping en dehors des exploitations agricoles, à l'exception des aires naturelles.

En secteur Ab :

- les installations et les constructions autres que celles permises à l'article A2.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

En secteur Azh

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article A2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, excepté les travaux nécessaires à la gestion de l'eau ;
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.
 - La création de plan d'eau

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF****En secteur Aa et Ab**

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment les stations d'épurations et leurs équipements et/ou leurs ouvrages d'accompagnement, les jardins filtrants, chemins d'exploitation, réservoirs d'eau et/ou les bassins tampons des eaux pluviales, postes de transformation, pylônes, lagunes, etc.) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, sanitaires, etc.).
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- L'extension de construction existante sous réserve qu'elle soit compatible avec la vocation de la zone, hors locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité. L'extension des logements de fonction est limitée à 50m² de surface de plancher.

Ancienne carrière de La Trémelais, identifiée par une trame :

- Les remblais et dépôts inertes de matériaux tels que les terres, argiles, limons... sous réserve de contribuer à la restitution de l'unité paysagère et de favoriser le retour à la topographie originelle sur les sites.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont liées à l'activité de remblaiement, sous réserve de contribuer à la restitution paysagère et de favoriser le retour à la topographie originelle sur les sites

En secteur Aa

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation agricole et forestière que celles citées ci-dessus.

- les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- les installations et changements de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural identifiés au document graphique, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- L'ouverture de carrières et de mines ainsi que les installations nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En secteur Ab

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la Loi sur l'Eau.

En secteur Azh

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment. Pour les bâtiments situés dans le lit majeur de l'Aff et de ses affluents (cf annexe 6.7 du présent PLU : Atlas des Zones Inondables), la cote de plancher devra être 20 cm minimum au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Pour les bâtiments situés dans le lit majeur de l'Aff et de ses affluents (cf annexe 6.7 du présent PLU : Atlas des Zones Inondables), la cote de plancher devra être 20 cm minimum au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- Hors du lit majeur de l'Aff et de ses affluents (cf annexe 6.7 du présent PLU : Atlas des Zones Inondables), les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (1^{er} avril 2016), sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, de façon attenante au bâtiment existant et sans création de logement nouveau, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

Pour les bâtiments d'habitation situés dans le lit majeur de l'Aff et de ses affluents (cf annexe 6.7 du présent PLU : Atlas des Zones Inondables), les extensions sont limitées à 20m². La cote de plancher devra être 20 cm minimum au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

- Hors du lit majeur de l'Aff et de ses affluents (cf. annexe 6.7 du présent PLU : Atlas des Zones Inondables), la réalisation d'une annexes par habitation peut être autorisée dans la limite de 40m² d'emprise au sol et de 3,50m de hauteur au point le plus haut, ainsi qu'une piscine, sous réserve que ces constructions ne compromettent pas la qualité agricole ou paysagère du site, qu'elles ne créent pas de nouveau logement, qu'elles se fassent dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L11-3 du Code Rural et qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de cette construction.
- les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Article A3 – Voirie et accès

I. Voirie

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée suffisante.
- * Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II. Accès

- * Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- * La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- * Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
 - sur les routes express et itinéraires importants ci-dessous :
 - ⇒ RN 24
 - ⇒ RD 773, 772, 311, 776, 173
 - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.
- * Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à deux par propriété au plus.
- * Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité - télécommunications

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de télécommunications, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

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

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

IV. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à

la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en prenant en compte les eaux pluviales en provenance de terrains situés en amont. L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur les parcelles. 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, dans le respect des dispositions du zonage d'Assainissement Pluvial.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et de son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projets de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- Les constructions nouvelles ou installations, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Extensions autorisées des logements existants : les constructions implantées dans le prolongement des constructions existantes devront respecter l'implantation de celles-ci. Dans le cas de constructions existantes en recul par rapport à la limite d'emprise des voies, ce recul devra être respecté. Dans le cas de constructions existantes implantées en limite d'emprise de voie, la nouvelle construction devra être implantée en limite d'emprise de voie. Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :
 - Des raisons de cohérence architecturale
 - Des raisons de sécurité
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 2 du présent règlement.
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nj, Nℓ, et Ah. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nj, Nℓ, et Ah.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 2 du présent règlement.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées sous réserve du respect des autres règles du présent titre.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

- Logements de fonction :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4 m au sommet du plan vertical de la façade
- 9 m au faîtage.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Pour les constructions situées dans le lit majeur de l'Aff et de ses affluents, la cote de plancher devra être 20 cm minimum au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Pour les constructions situées hors du lit majeur de l'Aff et de ses affluents Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

- La hauteur des extensions autorisées ne pourra excéder celle de la construction étendue.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone et des ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 2 du présent règlement. n'est pas limitée.

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

I - Architecture :

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

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 titre III 2° sont soumises aux prescriptions et recommandations figurant à l'annexe n°2 du règlement.

Rénovation et extension de bâtiments d'habitation anciens (construction terre et/ou pierre)

Rénovation :

D'une manière générale, les caractéristiques physiques des matériaux employés devront être compatibles avec les caractéristiques physiques de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit être respectée.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres pourront être:

- soit laissés apparents
- soit être enduit de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) et les modénatures en brique pourront être:

- Soit laissés apparents
- Soit protégés par un vernis incolore
- Soit peint couleur brique

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits. Toutefois, sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension.

Les extensions devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doivent pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension en bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

Rénovation et extension de bâtiments d'habitation autres que les bâtiments d'habitation terre/pierre (construction béton et agglomérés de béton)

Rénovation :

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

Les placages et bardages sont interdits, notamment sur les pignons. Toutefois, sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises dans le cadre d'un projet global présentant une qualité de composition supérieure à la construction d'origine.

Extensions :

Les extensions devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrée (vérandas).

Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu.

Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, le volume de toiture devra présenter une accroche, des proportions et un volume formant un ensemble harmonieux avec l'existant.

Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée. Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

II - Clôtures :

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings, briques, plaques de béton laissés apparents.
- afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

III - Éléments de paysage :

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

Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Article A13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement :
 - des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.
 - des installations et bâtiments agricoles.
- Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 4 du présent règlement est interdite.

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

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

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

Article Ah1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- * Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- * L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées
- * Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes.
- La construction de dépendance avant construction principale

Article Ah2 - Occupations et utilisations du soumises à conditions particulières

- * Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations nuisantes strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les aménagements autres que ceux visés en article Ah1,
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs annexes.

- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour dépôts de matériels et matériaux si les constructions d'origine présentent un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

Article Ah3 - Voirie et accès

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

Article Ah4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, télécommunications

Les branchements au réseau électrique basse tension et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

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

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

La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projet de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

Article Ah5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Ah6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans les marges de recul indiquées sur le règlement graphique, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension des constructions existantes selon les dispositions de l'article

Ah2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les constructions implantées dans le prolongement des constructions existantes devront respecter l'implantation de celles-ci. Dans le cas de constructions existantes en recul par rapport à la limite d'emprise des voies, ce recul devra être respecté. Dans le cas de constructions existantes implantées en limite d'emprise de voie, la nouvelle construction devra être implantée en limite d'emprise de voie.

Les constructions ne s'adossant pas à une construction existante peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité

- Annexes :

Les annexes pourront être implantées en limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité

Article Ah7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales ou annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1.90 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée aux pétitionnaires pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti
- Des raisons de sécurité

Article Ah8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ah9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris annexe et dépendance) ne pourra excéder 200 m².

L'emprise au sol des annexes est limitée à 35 m².

Article Ah 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions principales qui ne se situent pas dans le prolongement d'une construction existante ne pourra excéder :
 - 5 m au sommet de la façade et à l'acrotère
 - 10 m au faîtage
- La hauteur des extensions autorisées et des constructions dans le prolongement d'une construction existante ne peut excéder la hauteur au sommet de la façade et au faîtage de

la construction qu'elle viendrait jouxter. En cas de toiture-terrasse, la hauteur de l'acrotère ne peut excéder la hauteur au sommet de la façade de la construction existante.

- La hauteur maximale des annexes de 12 m² de CES et plus est limitée à 4m.
- La hauteur maximale des annexes de moins de 12 m² de CES est limitée à 3m.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Article Ah11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **Protection des éléments de paysage**

I - Architecture :

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

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 titre III 2° sont soumises aux prescriptions et recommandations figurant à l'annexe n°2 du règlement.

Rénovation et extension de bâtiments anciens (construction terre et/ou pierre)

Rénovation :

D'une manière générale, les caractéristiques physiques des matériaux employés devront être compatibles avec les caractéristiques physiques de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit être respectée.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres pourront être:

- soit laissés apparents
- soit être enduit de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) et les modénatures en brique pourront être:

- Soit laissés apparents
- Soit protégés par un vernis incolore
- Soit peint couleur brique

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits. Toutefois, sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension.

Les extensions devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doivent pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension en bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

Rénovation et extension de bâtiments autres que les bâtiments anciens (construction béton et agglomérés de béton)

Rénovation :

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

Les placages et bardages sont interdits, notamment sur les pignons. Toutefois, sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises dans le cadre d'un projet global présentant une qualité de composition supérieure à la construction d'origine.

Extensions :

Les extensions devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrée (vérandas).

Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu.

Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, le volume de toiture devra présenter une accroche, des proportions et un volume formant un ensemble harmonieux avec l'existant.

Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée. Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

II - Clôtures

Généralités :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Le cas échéant, les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou de sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées (non texturées) d'une hauteur supérieure à 0,25m.
- La brande
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.

- L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

Clôtures en limite de voie :

- **En secteur Ah :**

La hauteur maximum est de 1,50m. Les merlons de terre destinés à être plantés ne dépasseront pas 0,80m. Si la clôture comporte des piliers, la hauteur de ces derniers est limitée à 1,80m. Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants :

Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même. La hauteur admise est alors limitée à 2,00m.

- Pour une meilleure adaptation au relief
- Pour une meilleure harmonisation avec les clôtures environnantes
- Pour des raisons de sécurité.

Les clôtures implantées en haut d'un talus ne pourront être d'une hauteur supérieure à 1,50m.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur maximum est de 1,80m.

Clôtures en limite d'espaces verts, d'espace agricole ou naturel :

Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir. Leur hauteur ne peut excéder 2,00m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- Les grillage seuls, sans accompagnement végétal (haie ou grimpantes)

Article Ah12 - Réalisation d'aires de stationnement

L'annexe n°1 du présent règlement fixe le nombre de place minimum à prévoir. Il est ajouté que :

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être en rapport avec l'utilisation envisagée
- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des chaussées publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le devra les réaliser sur tout autre terrain, distant de moins de 100 m du terrain d'assiette du projet, situé en zone Ah, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L123-1-12 du code de l'urbanisme (participations pour non réalisation d'aires de stationnement).

Article Ah13 - Réalisation d'espaces libres et plantations aires de jeux et loisirs

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

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

Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. (cf annexe 3 du présent règlement).

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite.

Article Ah14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Agv

La zone Agv délimite le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité projeté pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

Article Agv1- Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Agv2.

Article Agv2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- * Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- * Les constructions à usage d'intérêt collectif.

Article Agv3 - Voirie et accès

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Agv4- Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité, télécommunications

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et de télécommunications des installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

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

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

La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projet de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

Article Agv5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Agv6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions admises peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies.

Article Agv7 - Implantation des par rapport aux limites séparatives

Les constructions admises peuvent être implantées en limite séparative.

Article Agv8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Agv9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Agv10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions admises est de 4 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Agv 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

I - Architecture :

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

II - Clôtures :

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

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques laissés apparent, ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques.

Article Agv12 - Réalisation d'aires de stationnements

Non réglementé.

Article Agv 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article Agv 14 - Coefficient du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

Elle comprend les secteurs :

- **Nd** : délimitant les zones naturelles protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- **Nzh** : délimitant les zones humides en secteur naturel

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **En tous secteurs :**
 - Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
 - Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
 - La construction d'éoliennes.
 - Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des aménagements, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N2,
 - Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
 - Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
- **En secteur Nzh :**
 - Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article N2
 - Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, excepté les travaux nécessaires à la gestion de l'eau

- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- La création de plan d'eau

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **En tous secteurs :**
 - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
 - Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (1^{er} avril 2016), sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, de façon attenante au bâtiment existant et sans création de logement nouveau, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.
 - La réalisation d'une annexes par habitation peut être autorisée dans la limite de 40m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur au point le plus haut, ainsi qu'une piscine, sous réserve que ces constructions ne compromettent pas la qualité agricole ou paysagère du site, qu'elles ne créent pas de nouveau logement, qu'elles se fassent dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L11-3 du Code Rural et qu'elles soient implantées sur le même ilot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de cette construction.
 - les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

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

- **En secteur Nzh :**

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

Article N3 - Voirie et accès

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

Aucune opération ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des itinéraires importants suivants : RN 24, RD 773, 772, 311, 776 et 173, ni même emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétonniers balisés.

Article N4 - Desserte par les réseaux

II. Alimentation en eau

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

V. Electricité, télécommunications

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

VI. Assainissement

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement. Le système individuel devra être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

VII. eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.
- La délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2021, relative à la gestion des eaux pluviales complète les dispositions du zonage d'assainissement. Elle est annexée au présent règlement écrit (annexe n°5). Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projets de construction de nouvelles habitations ou aux projets portant sur des habitations existantes.

Article N5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir

en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Extensions autorisées des logements existants : les constructions implantées dans le prolongement des constructions existantes devront respecter l'implantation de celles-ci. Dans le cas de constructions existantes en recul par rapport à la limite d'emprise des voies, ce recul devra être respecté. Dans le cas de constructions existantes implantées en limite d'emprise de voie, la nouvelle construction devra être implantée en limite d'emprise de voie. Les constructions ne s'adossant pas à une construction existante peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :
 - Des raisons de cohérence architecturale
 - Des raisons de sécurité
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 2 du présent règlement.
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nj, Nℓ, et Ah. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nj, Nℓ, et Ah.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 2 du présent règlement.

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée au pétitionnaire.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées sous réserve du respect des autres règles du présent titre.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des extensions autorisées ne pourra excéder celle de la construction étendue.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone et des ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 2 du présent règlement. n'est pas limitée.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage

I - Architecture :

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

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 titre III 2° sont soumises aux prescriptions et recommandations figurant à l'annexe n°2 du règlement.

Rénovation et extension de bâtiments d'habitation anciens (construction terre et/ou pierre)

Rénovation :

D'une manière générale, les caractéristiques physiques des matériaux employés devront être compatibles avec les caractéristiques physiques de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit être respectée.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres pourront être:

- soit laissés apparents
- soit être enduit de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) et les modénatures en brique pourront être:

- Soit laissés apparents
- Soit protégés par un vernis incolore
- Soit peint couleur brique

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits. Toutefois, sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension.

Les extensions devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doivent pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension en bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

Rénovation et extension de bâtiments d'habitation autres que les bâtiments d'habitation terre/pierre (construction béton et agglomérés de béton)

Rénovation :

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

Les placages et bardages sont interdits, notamment sur les pignons. Toutefois, sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises dans le cadre d'un projet global présentant une qualité de composition supérieure à la construction d'origine.

Extensions :

Les extensions devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrée (vérandas).

Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu.

Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, le volume de toiture devra présenter une accroche, des proportions et un volume formant un ensemble harmonieux avec l'existant.

Toutefois, dans le cadre d'un projet global de rénovation et extension, un traitement différent du traitement de la construction d'origine pourra être proposé, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée. Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, devront respecter les lignes de composition générale de la façade. Leur traitement devra être en rapport avec la construction d'origine.

II - Clôtures :

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings, briques, plaques de béton laissés apparents.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur

III - Eléments de paysage :

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

Article N12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes fixées par l'annexe n° 1.

Article N13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

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

- les défrichements,

- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 4 du présent règlement est interdite.

Article N14 - Coefficient du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nℓ

La zone Nℓ délimite les espaces naturels en milieu urbain dont la vocation principale est la préservation et la mise en valeur du paysage et le développement de spécificités paysagères renforçant leur identité. La réalisation d'aménagements paysagers, notamment de stationnements perméables, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, de parcours sportifs, de terrasse d'agrément, de jardins familiaux, d'observatoires de la faune etc., y est possible sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site.

Article Nℓ1- Occupations et utilisations du sol interdites

- * Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nℓ2,
- * L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
- * Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- * L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- * La construction d'éoliennes.

Article Nℓ2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux différents réseaux, voiries et aires de stationnements, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion paysagère ;
2. Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites, notamment les cheminements en platelage bois, les terrasses d'agrément, les observatoires de la faune sous réserve de leur insertion paysagère et de leur capacité à permettre en retour du site à l'état naturel ;
3. Les travaux liés à la réalisation de cheminements piétons ou deux-roues, de parcours sportifs ;
4. Les constructions, ouvrages, ou travaux destinés à l'accueil du public et aux sports et loisirs de plein air ;
5. Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, sous réserve d'un traitement paysager adapté

Article Nℓ3 - Voirie et accès

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N/4- Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- Tout établissement ou installation abritant des activités de loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, télécommunications

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et de télécommunications des installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement eaux usées

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

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

Article N/5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N/6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions admises peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

Article N/7 - Implantation des par rapport aux limites séparatives

Les constructions admises peuvent être implantées en limite séparative.

Article N/8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N°9 - Emprise au sol des constructions

Les installations autorisées n'excéderont pas 50 m² d'emprise au sol.

Article N°10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Les constructions autorisées n'excéderont pas 4 mètres au point le plus élevé de la construction.

Article N°11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

I - Architecture :

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

II - Clôtures :

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels
- La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les plaques de béton préfabriquées (non texturées) d'une hauteur supérieure à 0,25m.
- La brande
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- L'usage des matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

III - Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N°12 - Réalisation d'aires de stationnements

Le nombre de places de stationnement véhicule et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et aménagement réalisés

Article N° 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

Article N° 14 - Coefficient du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nm

La zone Nm concerne la partie du Camp Militaire de Saint Cyr Coëtquidan non couverte par le zonage Um, de caractère essentiellement naturel.

Article Nm 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations ou activités qui ne sont pas d'utilité publique ou directement liées aux activités militaires.

Article Nm 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et les installations d'utilité publique sous réserve d'intéresser la Défense Nationale.

Article Nm 3 – Accès et voirie

I. Accès

- * Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II. Voirie

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée suffisante.
- * Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article Nm 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article Nm 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Nm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du POS, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation de la construction à la limite de l'emprise de ces voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Article Nm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article Nm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nm 9 – Emprise au sol

Sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article Nm 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale par construction d'intérêt collectif.

Article Nm 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article Nm 12 –Stationnement

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

Article Nm 13 – Espaces verts et plantations

Non réglementé.

Article Nm 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : REGLES DE CALCUL DU STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • habitat collectif : 	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m ² de surface de planche avec au minimum une place par logement. Local 2 roues comptant 1,5 m ² par logement avec une surface minimale de 5 m ² .
<ul style="list-style-type: none"> • habitat individuel : 	2 pl. par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel
<ul style="list-style-type: none"> • logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (art. L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme) 	une place par logement au maximum
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel et artisanal 	Le nombre de places de stationnement à créer devra répondre aux besoins de l'activité implantée. Pour les établissements de plus de 1500 m ² de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.
<ul style="list-style-type: none"> • Commerces <ul style="list-style-type: none"> - De moins de 150 m² - De plus de 150 m² 	Pas de place imposée ; aire spécifique pour les 2 roues : 0,3% de la surface de plancher totale 1 place par 30 m ² de surface de plancher totale au-delà du seuil des 150 m ² ; aire spécifique pour les 2 roues : 0,3% de la surface de plancher totale Pour les établissements de plus de 1500 m ² de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.
<ul style="list-style-type: none"> • Bureau -service 	1 place par 20 m ² de surface de plancher, 2 places au minimum.
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtel 	1 place par chambre+ stationnement 2 roues à prévoir
<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant/bar 	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant/bar
EQUIPEMENTS et SERVICES	
<ul style="list-style-type: none"> • Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 	Le nombre de places de stationnement véhicule et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographique, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. 	Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2 2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1

Remarques :

- 1) Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).
- 2) Lorsqu'une opération prévoit la construction de plusieurs types d'habitat et/ou d'activité, le nombre d'emplacements à prévoir dans le cadre de cette opération correspond à la somme – arrondie à l'entier supérieur – des emplacements afférents à chaque type d'habitat et/ou d'activité calculés dans les conditions précitées.

- 3) Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnements correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc.). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé. Le demandeur devra justifier, au moment de sa demande, les conditions exogènes qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :
- Conditions de circulation ;
 - Transports publics ;
 - Parcs de stationnements existants ;
 - Complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc.).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc.).

Annexe n° 1bis

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

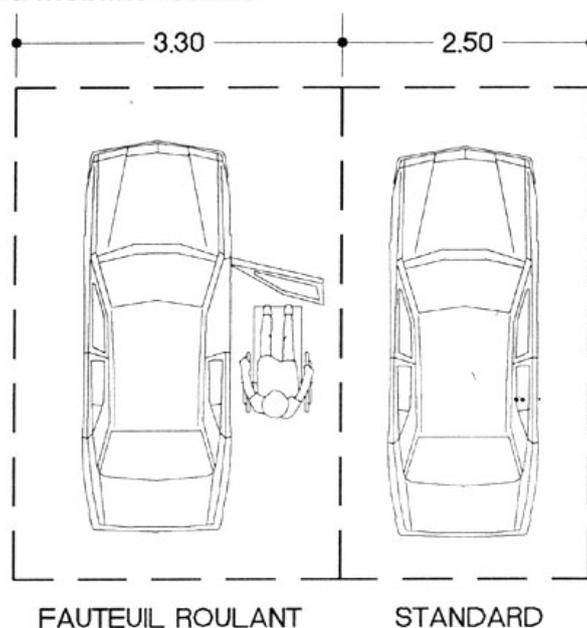
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

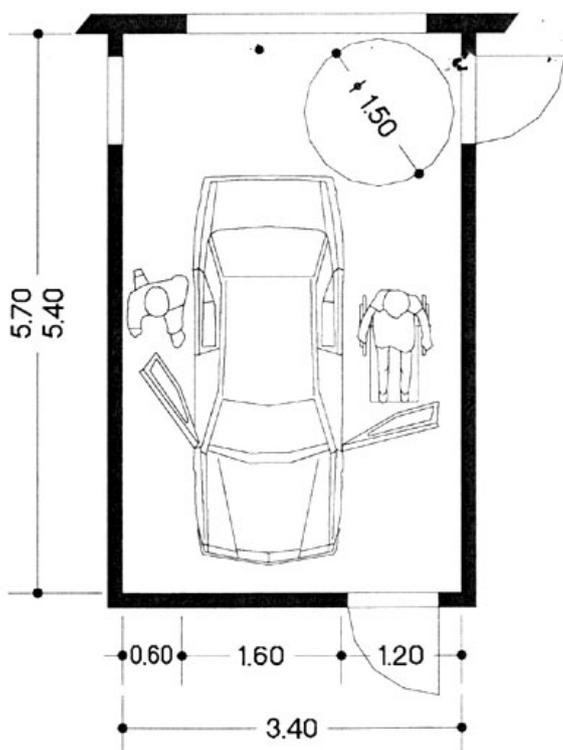
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE 2

PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 titre III 2° DU CODE DE L'URBANISME

1/ Les haies

L'Intérêt des haies

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire
- Une fonction anti-érosive des sols, des matières organiques et des intrants.

Principes de préservation à respecter

Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.

Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la plantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/ Le petit patrimoine rural (repéré par une étoile au plan de zonage)

Définition

On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)

Principes de préservation à respecter

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

3/ Les bâtiments remarquables du bourg :

Le bourg comporte différents types de constructions qui, bien que n'étant pas protégées par un classement comme Monument historique, présentent une certaine qualité architecturale et participent à l'identité des lieux.

D'une manière générale, les éléments de construction et les modénatures particulières, du type linteau ou têtes de chevrons sculptés, fenêtres à meneaux, corniches, doivent être conservés.

- **Les anciennes fermes du bourg** : repérées au plan de zonage par un losange rouge.

Aujourd'hui incluses dans le tissu urbain, ces anciennes fermes forment des ensembles remarquables et témoignent de la vie passée du bourg.

Principes de préservation à respecter

Les principes à respecter sont les mêmes que ceux qui s'appliquent à l'article A11.

- **Les maisons de ville remarquables** repérées au plan de zonage par un losange orange.

Ces édifices jouent un rôle par leur aspect monumental et leur qualité architecturale. Selon leur état de conservation et leur configuration, les interventions admises diffèrent.

Edifice partiellement protégé : principes de préservation à respecter



Place de la Mairie : la partie entourée désigne la partie de façade à conserver en l'état, ainsi que la toiture de forme atypique et ses cheminées. Les autres parties de façades peuvent recevoir de nouvelles ouvertures sous conditions :

- Composition de façade respectant le style du bâtiment
- Proportions des ouvertures respectant la taille et les proportions des ouvertures existantes.
- L'ensemble des menuiseries devra être en bois peint de même couleur.
- Les volets roulants ne sont pas autorisés.
- La façade sur la place de la Mairie devra rester en pierre apparente. Si le pignon est enduit, le soubassement côté place de la mairie et celui-ci devront recevoir un enduit de même teinte et de même finition.

Autres édifices protégés : principes de préservation à respecter

Il s'agit d'édifices remarquables et des maisons à pans de bois. Les maisons à pans de bois sont des éléments de patrimoine des plus anciens, qui contribuent fortement au caractère et à l'identité du bourg.

Le principe général est celui d'une conservation à l'identique. Aucun rajout ni retrait n'est permis. Les seules interventions autorisées sont celles visant à la rénovation des façades. La couleur des menuiseries, de la structure bois et de l'enduit peut néanmoins varier.

ANNEXE 3

LISTE DE VEGETAUX PRECONISES

1 - LES HAIES BOCAGERES

ARBUSTES POUR HAIE BOCAGERE

Nom commun	Nom scientifique	Hauteur	Caractéristiques
Amelanchier	<i>Amelanchier spicata</i>	1 à 3 m	CF ba4
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	0,5 à 4 m	P
Baguenaudier	<i>Colutea arborescens</i>	2 à 3 m	CF j5/9
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>	4 à 5 m	CF ba5/6
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	2 à 10 m	CF ba4/9
Fusain cornum	<i>Euonymus europaeus</i>	2 à 6 m	CFR ro9/10
Chevrefeuille	<i>Lonicera nigra</i>	1 à 1,5 m	CF rs5/6
Prunelier	<i>Prunus fruticosa</i>	1 à 3 m	CF ba4/5
Epine noire	<i>Prunus spinosa</i>	1 à 3 m	CF ba4/5
Groseiller	<i>Ribes alpinum</i>	1 à 2 m	CFR ng7/8
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	1 à 2 m	CFR n
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	2 à 6 m	CF ba3/4
Sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4 m	CFR rg
Viorne lantana	<i>Viburnum lantana</i>	1,5 à 3 m	CF ba 5/6 FR ng
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	4 m	CF ba5/6

Légende :

C : Caduque	P : Persistant	FE : Feuillage	E : Ecorce	
F : Floraison	FR : Fructification	j : Jaune	rg : Rouge	rs : Rose
ba : Blanc	be : Bleu	g : gris	n : noir	d :
v : violet	m : Mauve			
	Divers			
pa : Parfumé	M : Mellifère			
5/6 : de mai à juin				

ARBRES POUR HAIE BOCAGERE

Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15	
Aulne	<i>A cordata</i>	17	
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	25	E ba
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	20	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	25	FR automne
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40	
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	35	
Chêne	<i>Quercus sp.</i>	6 à 30	
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	10	FE g
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	15	FR rg, automne
Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>	25	

ANNEXE 4

ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Ces espèces ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

Liste des espèces à proscrire

- La Crassule de Helm (*Crassula helmsii*)
- Le Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*)
- Le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
- Le Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus* sp.)
- L'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- L'Elodée crépue (*Lagarosiphon major*)
- Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
- La Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*)
- L'Elodée dense (*Egeria densa*)
- Les Grandes Renouées (*Reynoutria* et *Polygonum*)
- Les Jussies (*Ludwigia* sp.)
- Le Paspale distique (*Paspalum distichum*)
- L'Ail à tige triquètre (*Allium triquetrum*)
- Le Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- L'Impatience de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)

ANNEXE 5

GESTION DES EAUX PLUVIALES

République Française
Département - Morbihan

Délibérations de la Ville de Guer
Séance du 25/06/2021

L'an 2021 et le 25 Juin à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de la Ville de GUER, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Jean-Luc BLÉHER, Maire.

Date de la convocation : 18/06/2021

Nombre de membres: 29

PRESENTS: M BLÉHER Jean-Luc, Maire, Mmes : ALAUX Monique, AUGÉ Diavie Ursula, CHOTARD Chantal, DEBRET Emi, GRU Nathalie, HAMON Isabelle, HERBERT Caroline, HOUSSIN Yvette, PIEL Mickaëlle, ROUXEL Annick, SOGORB MOUTEL Annie, MM : BLANCHARD Michel, BLANDIN Jean-Yves, CARLETTO René, COWET Vincent, JOLY Maurice, LE JONCOUR Antoine, ORHAN Jean-Claude, PIHÉRY André, POIRIER Christophe, RODRIGUEZ Paul, SARAZIN Claude

ABSENT(S): Absent(s) ayant donné procuration : Mmes : COUPEZ Marie-Laure à M CARLETTO René, MERIENNE Elisabeth à MME HOUSSIN Yvette, METAYER Cassandre à MME HOUSSIN Yvette, MM : COLLÉAUX David à MME SOGORB MOUTEL Annie, GUISSSE Jean-Claude à M BLANCHARD Michel, PÉRON Alain à M COWET Vincent

13. 2021 -056 ENVIRONNEMENT (8.8) Annexe au SDA approuvé le 1er avril 2016 Gestion des eaux pluviales

Considérant l'article L. 1331-1 du code de la santé publique précisant qu'il incombe à la collectivité de préciser les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales pour considérer si le raccordement est conforme ou non conforme (article L. 1331-1 modifié par la LOI n°2007-1824 du 25 décembre 2007 - art. 71).

Considérant que les articles L. 421-6, R. 111-2, R. 111-8 et R. 111-15 du code de l'urbanisme et le règlement national de l'urbanisme permettent, soit d'imposer des prescriptions en matière de gestion des eaux, soit de refuser une demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir en raison d'une considération insuffisante sur la gestion de ces eaux dans le projet.

Considérant que la commune de Guer peut fixer des prescriptions techniques en matière de gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales, il est proposé de distinguer deux cas de figure :

- la conformité des nouvelles habitations (permis de construire, déclaration de travaux)
- la conformité des habitations existantes

Nouvelles habitations

Actuellement, dans le règlement d'assainissement existant ou dans le PLU de la commune de Guer, figure le fait que les eaux pluviales doivent être conservées en priorité à la parcelle ou stockées avec un débit de fuite de 3 litres/seconde par ha.

Ces préconisations sont nettement insuffisantes car elles n'imposent pas de règles précises.

Il est ainsi proposé à l'assemblée de valider, à compter du 1^{er} juillet 2021, que les préconisations suivantes soient prises en compte au stade des déclarations d'urbanisme (Permis de construire ou Déclaration Préalable) pour la gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions (habitation, extension ou dépendances) :

Pour exécution,
Le Maire,

Jean-Luc BLÉHER



- dire que les eaux pluviales doivent être **impérativement** gérées à la parcelle,
- réaliser une étude de sol préalable au dépôt de permis de construire afin de connaître les caractéristiques des sols et leur capacité d'infiltration.
- prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages, une pluie (**vingtennale au minimum**),
- préciser que les ouvrages permettant de gérer les eaux pluviales devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres de la construction et des limites séparatives,
- préciser que les plantations d'arbres et arbustes devront également être réalisées à une distance d'au moins 5 mètres des ouvrages permettant de gérer les eaux pluviales (puisard, noues, etc..),
- dire qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, il incombera au pétitionnaire de réaliser des études complémentaires permettant de proposer des solutions alternatives qui seront soumises à l'approbation de la commune de Guer qui pourra décider au cas par cas, soit d'autoriser la création de bassin de rétention avec un rejet limité à 1 litre par seconde par hectare sur les réseaux publics, soit d'émettre un avis défavorable sur le permis de construire si les réseaux ou les ouvrages d'assainissement existants ne permettent pas la reprise de volumes supplémentaires.

Habitations existantes

La commune de Guer a voté le 22 septembre 2017, l'obligation de réaliser un diagnostic assainissement à compter du 1^{er} novembre 2017, lors de la cession de biens situés sur son territoire et il est donc important de préciser les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales pour considérer si le raccordement est conforme ou non conforme.

Les cas de figure rencontrés lors des diagnostics d'habitations sont les suivants :

- gestion des eaux pluviales différenciées des eaux usées en étant gérées à la parcelle ou raccordées à un réseau d'eaux pluviales. Cette situation aboutit à **une conformité**.
- raccordement des eaux pluviales sur un réseau ou filière identifiés uniquement eaux usées. Cette situation aboutit à **une non-conformité**.
- raccordement des eaux pluviales sur un réseau public dit « unitaire » reprenant à la fois les eaux usées et normalement les eaux pluviales de la voirie. Cette situation aboutit également à **une non-conformité**.

Il est ainsi proposé à l'assemblée de valider, à compter du 1^{er} juillet 2021,

- les nouvelles règles de conformité en matière de diagnostic assainissement collectif et la nécessité en cas de non-conformité d'imposer les travaux visant à déconnecter les eaux pluviales et à les gérer à la parcelle dans un délai de 1 an,
- dire qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, il incombera au pétitionnaire de réaliser des études complémentaires permettant de proposer des solutions alternatives qui seront soumises à l'approbation de la commune de Guer. Si après étude, les eaux pluviales ne peuvent être gérées techniquement à la parcelle, la commune de Guer pourra décider au cas par cas d'accorder une dérogation pour un rejet vers le réseau d'assainissement eaux pluviales public si existant ou maintien de la non-conformité avec dispense de réaliser les travaux en cas d'absence de réseaux publics.

Il est ainsi proposé à l'assemblée de valider l'annexe au SDA approuvé le 1^{er} avril 2016 et son entrée en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2021,

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL, Favorable : A l'unanimité (pour : 29 contre : 0 abstention : 0)

Pour exécution,
Le Maire,

Jean-Luc BLÉHER

