

architecture  
 urbanisme  
 paysage

582, allée de la sauvegarde-69009 LYON  
 tél: 04.78.83.61.87 fax:04.78.83.64.62  
 mail: agence.lyon@2br.fr

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## Règlement littéral

4

**Vu pour être annexé  
 à la délibération**

Révision du PLU prescrite le 15 novembre 2007

Projet de PLU arrêté le 27 juin 2012

PLU approuvé le 12 juin 2013

Le Maire

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II</b>	<b>8</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	<b>8</b>
<b>AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE I</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE II</b>	<b>19</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE III</b>	<b>29</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</b>	<b>29</b>
<b>TITRE III</b>	<b>36</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	<b>36</b>
<b>AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE I</b>	<b>37</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE II</b>	<b>47</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU<sub>i</sub></b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE III</b>	<b>55</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</b>	<b>55</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>62</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	<b>62</b>
<b>AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>62</b>
<b>CHAPITRE I</b>	<b>63</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>63</b>

<b>TITRE V</b>	<b>74</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	<b>74</b>
<b>AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>74</b>
<b>CHAPITRE I</b>	<b>75</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>75</b>

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique au Plan Local d'Urbanisme de la commune de JUJURIEUX.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R111-3.2, R 111-4 uniquement dans les zones AU, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.
- Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- Aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées dans le Code Civil, le code de la Santé Publique, le Code de la Construction et de l'habitation, le code Général des collectivités territoriales,
- Au règlement sanitaire départemental,
- Au règlement du service public de l'eau,
- Aux dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible.
- Code de l'Environnement :

### **Article L 110-1**

I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

1. Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;
2. Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;
3. Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;
4. Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.

### **Article L 110-2**

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

- L'article L.111-3 du Code Rural rappelé ci-après :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - Les zones d'intervention foncière.
  - La protection et l'aménagement de la Montagne.
  - Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.
  - Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
  - Sursis à statuer.
  - Le droit de préemption urbain.
  - Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315-2-1).

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - La zone UA.
  - La zone UB
  - La zone Ui
- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- La zone 1AU
  - La zone 1AUi
  - la zone 2AU
- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
    - La zone A qui comprend un sous secteur AS.
  - **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
    - La zone N qui comprend les sous secteurs Nh, Nn, N, Nj et Nls.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.  
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments du patrimoine rural remarquable et du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA recouvre les parties urbaines centrales denses du bourg et des hameaux, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes. »

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

##### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA2.

##### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'activités, soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, leur modification ou extension, les bureaux et services, les commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur danger, leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 3 mètres de large
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### **2) Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Toute nouvelle voie devra avoir une emprise de 7,50 mètres, avec une largeur de chaussée de 4 mètres maximum et devront prévoir un espace dédié aux piétons et aux modes doux.

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

#### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

## 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées lorsque celui-ci existe, par un dispositif d'évacuation séparatif.
- Le déversement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, artisanale, agricole...) est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau qui fixe les caractéristiques que le rejet doit présenter pour être reçu (art. L1331-10 du Code de la Santé Publique). Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau public est également soumis à cette autorisation.

Pour les hameaux de VEILLARD et de BEVIEUR à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel par fosse toutes eaux avec filtre épurateur, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis, en cas de travaux de construction ou de réhabilitation d'habitations existantes. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

## 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

## 4) Télécommunication et électricité :

- Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Lorsque les façades environnantes ne sont pas systématiquement alignées
- Lorsqu'un mur de clôture d'une hauteur > à 1,80 mètre assure la continuité des façades
- pour un groupe limité de construction comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions
- pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisés ou prescrites.

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

Règle générale :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit ou au pignon sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

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

Non réglementé

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UA 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage. Les hauteurs des constructions doivent être homogènes avec l'existant.

- Les constructions à usage d'habitation devront avoir une hauteur de 11 mètres au faîtage au maximum.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des

espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

## **La couverture**

### **La volumétrie**

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Sont interdites les toitures terrasses pures, à l'exclusion des éléments minimes de liaisons entre deux bâtiments.

### **L'épiderme**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans le cadre de bâtiments anciens de caractère (châteaux, demeures début XX<sup>ème</sup> siècle...), la pose d'ardoise sur le brisis et sur d'autres éléments est recommandée.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve d'un dessin de vitrages d'une largeur inférieure à 50 cm et d'une couleur foncée (brun, gris) pour retrouver l'aspect des vérandas anciennes.

Les portes anciennes doivent être conservées ou changée à l'identique. Elles peuvent rester couleur bois.

### **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments anciens présentant une pente de toiture assez forte, peuvent être autorisées les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans).

### **Le traitement des façades**

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le centre ancien, un nuancier a été déposé en mairie, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.

### **La volumétrie**

**Pour le secteur ancien, il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants.**

Toutes les installations relatives aux paraboles, climatiseurs et autres installations ne doivent pas être visibles du domaine public. Les climatiseurs peuvent être intégrés à la construction (ne pas dépasser de la façade) avec la pose de grille pour les camoufler.

### **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). Les enduits devront être appliqués avec une finition grattée ou talochée. Des encadrements de fenêtres devront également être réalisés peints en blanc ou au lait de chaux, sur une largeur de 16 à 20 cm. Les détails et éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements, de belle qualité, en moellons de pierre, galets ou briques la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

### **Les percements**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Les fenêtres des habitations du centre ville doivent comporter six ou huit carreaux par ouverture et être de forme carrée ou légèrement verticale.

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux rythmes et proportions existants sur celle-ci aussi les ouvertures existantes seront conservées. Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration de bâtiments, les percements plutôt verticaux et alignés sont préférés, afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes.



Dans le centre ancien, les volets sont autorisés, les persiennes sont à favoriser. Pour les constructions nouvelles, les caissons extérieurs sont interdits, ils devront être intégrés à la maçonnerie.

### **Les abords**

#### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres. A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

#### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

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

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UA3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :

- L'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ;
- En cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ;
- En outre, si lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

Pour l'extension de surfaces commerciales située en centre-ville, la création de nouvelles places de stationnement par l'établissement est en général impossible ; la collectivité publique devra donc veiller à l'adaptation des parcs publics.

Pour les restaurants : une place par 10m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de salle de restaurant et/ou café-bar.

Pour les surfaces à usage de bureaux ou de services : 1 place par emploi et des places pour les visiteurs en fonction des besoins.

Pour les hôtels, une place par chambre.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie)

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Extrait du rapport de présentation :

« la zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses.

Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services, des équipements publics, et des activités non nuisantes, compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu »

Elle comprend deux sous- secteurs :

- UBa, pour les hameaux et de VIEILLARD, où l'assainissement non collectif est autorisé à titre exceptionnel en l'attente du raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif programmé à plus long terme.
- Ube, correspondant aux secteurs urbains accueillant des équipements publics (école, déchetterie etc).

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

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les commerces et services qui constituent des activités de présentation ou de vente directe au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La transformation en construction à usage d'habitation ou d'activité des abris à matériaux autorisés le long du ruisseau Le Riez.
- Les constructions agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB2

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, leur modification ou extension, les bureaux et services dans la mesure où ils ne constituent pas d'activités de présentation ou de vente directe au public, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 10m à partir du haut de la berge du ruisseau Le Riez, et les remblaiements sont interdits.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Pour toute nouvelle construction, les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins incendie.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

## 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une emprise totale de 8 mètres, incluant un espace dédié aux piétons.
- les voies nouvelles se terminant en impasse, quelle que soit leur longueur, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'arrêté de DUP relatif au captage de la Route a instauré des trois périmètres de protection autour du captage (voir pièce 8c du PLU pour les périmètres) :

- Une zone de protection immédiate qui est strictement interdite au public et entourée d'une clôture. Dans cette zone, toutes les activités sont interdites à l'exception des activités de service.
- Une zone de protection rapprochée où sont interdites toutes les activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- Une zone de protection éloignée à l'intérieur de laquelle sont interdits les puisards absorbants, le rejet dans le sol d'huiles, lubrifiants ou détergents et les décharges d'ordures.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées lorsque celui-ci existe, par un dispositif d'évacuation séparatif.
- Le déversement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, artisanale, agricole...) est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau qui fixe les caractéristiques que le rejet doit présenter pour être reçu (art. L1331-10 du Code de la Santé Publique). Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau public est également soumis à cette autorisation.

Dans le secteur UBa, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel par fosse toutes eaux avec filtre épurateur, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis, en cas de travaux de constructions ou de réhabilitation d'habitations existantes. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. La mise en conformité se fera sous couvert de l'organisme en charge des eaux usées.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour assurer la sécurité des résidents vis-à-vis du bassin de stockage des eaux sis aux CHATAIGNIERS.

### 4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Règle générale :

Nature et désignation des voies	Recul
Voies publiques	Par rapport à l'alignement existant ou à créer : RD : 10 mètres Autres voies : 5 mètres

Voies privées ouvertes à la circulation publique	Par rapport à la limite d'emprise : 5 mètres
--	--

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateur EDF...), sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit ou au pignon sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistant, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UB 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.



## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder un seul niveau ( R+1).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics ou d'intérêt général

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### **La couverture**

- **La volumétrie**

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Sont interdites les toitures terrasses pures, à l'exclusion des éléments minimes de liaisons entre deux bâtiments.

## - L'épiderme

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans el cadre de bâtiments anciens de caractère (châteaux, demeures début XXème siècle...), la pose d'ardoise sur le brisis et sur d'autres éléments est recommandée.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve d'un dessin de vitrages d'une largeur inférieure à 50 cm et d'une couleur foncée (brun, gris) pour retrouver l'aspect des vérandas anciennes.

## - Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments anciens présentant une pente de toiture assez forte, peuvent être autorisées les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans).

## Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes entre les constructions anciennes et les constructions nouvelles, un nuancier a été déposé en mairie, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.

## - La volumétrie

Pour le secteur ancien, il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants.

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

## - L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). Les enduits devront être appliqués avec une finition grattée ou talochée. Des encadrements de fenêtres devront également être réalisés peints en blanc ou au lait de chaux, sur une largeur de 16 à 20 cm. Les détails et éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements, de belle qualité, en moellons de pierre, galets ou briques la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

#### - **Les percements**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

### **Les abords**

#### - **Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres. A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

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

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UB3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places par logement

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :

- L'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 m ;
- En cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ;
- En outre, si lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

Pour les restaurants : une place par 10m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de salle de restaurant et/ou café-bar.

Pour les surfaces à usage de bureaux ou de services : 1 place par emploi et des places pour les visiteurs en fonction des besoins.

Pour les hôtel, une place par chambre.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est égal à 0,40

Le COS ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Extrait du rapport de présentation :

« la zone UI est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités quelles soient artisanales, industrielles, commerciales.

La zone UI comprend deux sites d'activités : à GRAND CHAMP, et au lieu-dit l'USINE.»

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

##### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, hôtelier, ainsi qu'aux aires de stationnement de véhicules sont interdites.

##### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La SURFACE DE PLANCHER (SP) à usage d'habitation ne pourra dépasser 20% de la SURFACE DE PLANCHER (SP) totale du bâtiment.
- Les équipements d'infrastructure s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 10m à partir du haut de la berge du ruisseau Le Riez, et les remblaiements sont interdits.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### **2) Voirie :**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être de 6 mètres de largeur minimum hors stationnement et trottoir.

### **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### **2) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

- l'évacuation des eaux usées d'origine industrielles et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

### 4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Nature et désignation des voies	Recul
Voies publiques	Par rapport à l'alignement existant ou à créer : RD 1036 a : 15mètres Voie structurante du site de GAND CHAMP : 8 mètres Autres voies : 5 mètres
Voies privées ouvertes à la circulation publique	5 mètres par rapport à l'emprise



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

Règle générale :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UC 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

## **La couverture**

### **- La volumétrie**

Les toitures pourront admettre une pente comprise entre 15% et 45%.

### **- L'épiderme**

Les couvertures devront être réalisées en matériaux de teinte cuite naturelle rouge ou marron-rouge neutre.

### **- Le traitement des façades**

## **La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo ou aux menuiseries.

## **Les abords**

### **- Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur est limitée à 2 mètres.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 60 cm.

## **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques . Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **ARTICLE UI12 – STATIONNEMENT**

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

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UI3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places par logement
- pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8 ; 6 pour 9 à 12 logements ...).

Pour les surfaces à usage commercial située dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville) : 6 places de parking pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les restaurants : une place par 10m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de salle de restaurant et/ou café-bar.

Pour les surfaces à usage de bureaux ou de services : 1 place par emploi et des places pour les visiteurs en fonction des besoins.

Pour les établissements industriels : une place par emploi et un nombre de place suffisant pour les visiteurs.

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie) et comprendre 10% minimum d'espaces verts.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est égal à 0,70.

## **TITRE III**

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

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des services et des activités commerciales non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU. »

Les secteurs 1AU, du centre bourg, sont grevés d'une servitude en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.123.1.5.16°, participant à la création de 10% de logements aidés sur les secteurs identifiés.

Les systèmes d'assainissement actuels sont insuffisants pour traiter la pollution de la population actuelle notamment du Bourg et du Hameau de la route. Il en résulte qu'aucun permis de construire ne pourra être délivré en zone 1AU tant que la station d'épuration ne sera pas réalisée.

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

##### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les dépôts de véhicule et de matériaux
- Les constructions à usage artisanal et industriel
- Les exhaussements et affouillement du sol définis à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU2

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :
  - Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
  - Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des orientations d'aménagement tel que présentées dans le présent document d'urbanisme
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui par leur nature ou danger induit, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions d'ensemble à usage d'habitation devront comporter 10% de logements aidés, dans le respect des objectifs de mixité sociale, au titre de l'article L123-1-5-16°.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »* (cf. article R 111-5 du Code de l'Urbanisme).

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

- Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

## 2) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise totale de 8 mètres incluant un espace dédié aux piétons.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'arrêté de DUP relatif au captage de la Route a instauré des trois périmètres de protection autour du captage (voir pièce 8c du PLU pour les périmètres) :

- Une zone de protection immédiate qui est strictement interdite au public et entourée d'une clôture. Dans cette zone, toutes les activités sont interdites à l'exception des activités de service.
- Une zone de protection rapprochée où sont interdites toutes les activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- Une zone de protection éloignée à l'intérieur de laquelle sont interdits les puisards absorbants, le rejet dans le sol d'huiles, lubrifiants ou détergents et les décharges d'ordures.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif



d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.
- En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

### 4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Nature et désignation des voies	Recul
Voies publiques	Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement à créer ou existant
Voies privées ouvertes à circulation publique	5 mètres par rapport à l'emprise

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments..

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistant, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments..

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigüe le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une

architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, ouverture)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### **La couverture**

#### **- La volumétrie**

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Sont interdites les toitures terrasses pures, à l'exclusion des éléments minimes de liaisons entre deux bâtiments.

#### **- L'épiderme**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans le cadre de bâtiments anciens de caractère (châteaux, demeures début XX<sup>ème</sup> siècle...), la pose d'ardoise sur le brisis et sur d'autres éléments est recommandée.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve d'un dessin de vitrages d'une largeur inférieure à 50 cm et d'une couleur foncée (brun, gris) pour retrouver l'aspect des vérandas anciennes.

#### **- Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

### **Le traitement des façades**

Afin de respecter une harmonie des teintes entre toutes les constructions, un nuancier a été déposé en mairie, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.

#### - **La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

#### - **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). Les enduits devront être appliqués avec une finition grattée ou talochée. Les encadrements de fenêtres devront également être réalisés peints en blanc ou au lait de chaux, sur une largeur de 16 à 20 cm. Les détails et éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements sont de belle qualité, en moellons de pierre, galets ou briques la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

#### - **Les percements**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Pour les constructions nouvelles, les caissons extérieurs sont interdits, ils devront être intégrés à la maçonnerie.

### **Les abords**

#### - **Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres. A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Les soubassements auront une hauteur de 0.50 mètre. Les couleurs des clôtures devront être la même que celle choisie pour la façade de l'habitation.

### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8 ; 6 pour 9 à 12 logements ...).

Pour les restaurants : une place par 10m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de salle de restaurant et/ou café-bar.

Pour les surfaces à usage de bureaux ou de services : 1 place par emploi et des places pour les visiteurs en fonction des besoins.

Pour les hôtels, une place par chambre.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est égal à 0,40.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi**

Extrait du rapport de présentation :

*« Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'activités économiques non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme. Elle permet l'implantation des bâtiments à usage d'activités qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain à dominante d'habitat.*

*Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, des activités dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU. »*

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

##### **ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, hôtelier, ainsi qu'aux aires de stationnement de véhicules sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUi.2 du présent règlement.

##### **ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à



usage d'activités. La SURFACE DE PLANCHER (SP) à usage d'habitation ne pourra dépasser 20% de la SURFACE DE PLANCHER (SP) totale du bâtiment.

- Les équipements d'infrastructures s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

A l'exception des équipements d'infrastructures, les constructions ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

- Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des orientations d'aménagement telles que présentées dans le présent document d'urbanisme.

Les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 10m à partir du haut de la berge du ruisseau Le Riez, et les remblaiements sont interdits.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »* (cf. article R 111-5 du Code de l'Urbanisme).

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).
- Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

## 2) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise totale de 9.50 mètres dont une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.
- En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

- Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

#### 4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

### **ARTICLE 1AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Toutefois, le long de la route de Neuville, ce recul minimum sera de 7 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments..

## **ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments..

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

- Le coefficient d'emprise au sol est de 0.6.

## **ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres

## **ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

### **La couverture**

#### **- La volumétrie**

Les toitures pourront admettre une pente comprise entre 15% et 45%.

#### **- L'épiderme**

Les couvertures devront être réalisées en matériaux de teinte cuite naturelle rouge ou marron-rouge neutre.

#### **- Le traitement des façades**

### **La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

#### **- L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo ou aux menuiseries.

## **Les abords**

### **- Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur est limitée à 2 mètres.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 60 cm.

### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## **ARTICLE 1AUI 12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les surfaces à usage commercial situées dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville) : 6 places de parkings pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Pour les restaurants : une place par 10m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de salle de restaurant et/ou café-bar.
- Pour les surfaces à usage de bureaux ou de services : 1 place par emploi et des places pour les visiteurs en fonction des besoins.
- Pour les établissements industriels : une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.
- Pour les hôtels, une place par chambre.

### **ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat, et qui ne pourra être aménagée que par modification ou révision du P.L.U.»

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

##### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU.2 du présent règlement.

##### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont admises que si elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'urbanisation future de la zone.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

1) Accès :

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*



*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » (cf. article R 111-5 du Code de l'Urbanisme).*

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).
- Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

## 2) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise totale de 8 mètres dont une largeur de chaussée de 4 mètres maximum.

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

### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

## 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.
- En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

## 4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

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

Non règlementé.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, ouverture)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### **La couverture**

- **La volumétrie**

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Sont interdites les toitures terrasses pures, à l'exclusion des éléments minimes de liaisons entre deux bâtiments.

#### - **L'épiderme**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans el cadre de bâtiments anciens de caractère (châteaux, demeures début XXème siècle...), la pose d'ardoise sur le brisis et sur d'autres éléments est recommandée.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve d'un dessin de vitrages d'une largeur inférieure à 50 cm et d'une couleur foncée (brun, gris) pour retrouver l'aspect des vérandas anciennes.

#### - **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

### **Le traitement des façades**

Afin de respecter une harmonie des teintes entre toutes les constructions, un nuancier a été déposé en mairie, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.

#### - **La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

#### - **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). Les enduits devront être appliqués avec une finition grattée ou talochée. Des encadrements de fenêtres devront également être réalisés peints en blanc ou au lait de chaux, sur une largeur de 16 à 20 cm. Les détails et

éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements, de belle qualité, en moellons de pierre, galets ou briques la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

#### - **Les percements**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Pour les constructions nouvelles, les caissons extérieurs sont interdits, ils devront être intégrés à la maçonnerie.

### **Les abords**

#### - **Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres. A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Les soubassements auront une hauteur de 0.50 mètre. Les couleurs des clôtures devra être la même que celle choisie pour la façade de l'habitation.

### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## **ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :2 places par logement
- Pour les autres constructions à l'exception des entrepôts : il est exigé 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER (SP) .

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Extrait du rapport de présentation :

« La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- Un sous secteur As, dans la continuité de la zone N, pour préserver les rives et la rivière des risques de pollution. Dans ce secteur toutes les constructions sont interdites et le mode cultural doit être en lien avec la rivière.

La zone A comprend le secteur agricole de PRE VENANT situé en en zone d'aléa fort du PPRI approuvé le 21 Février 2001 et en secteur de protection éloigné des captages de la ROUTE défini par l'arrêté de DUP du 04 Avril 1995. Une trame reportée sur le règlement graphique identifie ce secteur.

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

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

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, sauf ceux autorisés dans l'article A2, de caravanage et d'habitations légères de loisirs, ainsi que les constructions et équipements collectifs destinés aux activités sportives, éducatives et de plein air.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- L'ouverture de carrières
- Les fermes solaires
- Les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont interdites.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.
- Les aménagements et constructions susceptibles de porter atteinte à la qualité de la ressource des eaux souterraines.

En zone As : toutes les constructions sont interdites.



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

Sont soumises à conditions, les constructions suivantes :

- Les constructions et équipements à usage agricole nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER (SP) , et à une distance inférieure à 150m du siège d'exploitation.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambre d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, dans les volumes existants avec une possibilité d'extension de 25 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER (SP) maximum.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions annexes aux bâtiments existants
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes, liées à l'activité agricole :
  - Dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux,
  - Et leur extension, de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER (SP) maximum, dans le cadre d'une mise aux normes minimales d'habitabilité, sous réserve que cela n'engendre pas de changement de destination contraire au statut de la zone et sans création de nouveau logement.
- Les piscines liées à l'habitation.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les constructions et installations du secteur agricole du PRE VENANT sont soumises aux dispositions du PPRI approuvé le 21 Février 2001, et de l'arrêté de DUP du captage de LA ROUTE du 04 Avril 1991.
- Les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 10 mètres à partir du haut de la berge du ruisseau le Riez et les remblaiements sont interdits.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » (cf. article R 111-5 du Code de l'Urbanisme).*

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Aucune opération ne peut prendre accès sur :

- les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.
- les sentiers touristiques.

#### **2) Voirie :**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

#### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- Il conviendra de demander la pose d'un disconnecteur sur les installations présentant des risques de phénomènes de retour d'eau dans l'adduction publique.

## 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Toutefois, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général, doit être mis en place.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Les bâtiments agricoles devront disposer d'un système d'assainissement individuel afin de ne pas surcharger le réseau public.

## 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - soit être évacuée directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## 4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

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

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la surface insuffisante ne permet pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Voies publiques	Par rapport à l'axe de la RD 1084 : 75m Par rapport à l'alignement existant ou à créer : <ul style="list-style-type: none"><li>- voies communales : 10 m</li><li>- chemins ruraux : 5 m</li></ul>

### Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateur EDF,...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- en cas d'extension de bâtiments existants afin de respecter le retrait initial.
- pour les dérogations prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme pour la RD 1084.
- quand l'implantation des constructions des constructions sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- Pour les bâtiments agricoles : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- Pour les bâtiments d'habitation : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative avec une longueur de 10 mètres sur la limite.
  - La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

Non réglementé

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions de bâtiments liés à l'exploitation est de 15 mètres au faîtage, ceci s'applique dans le cas de constructions de silos également.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, ouverture)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

Ces règles sont différentes selon qu'il s'agit de bâtiment à usage d'habitation ou d'autres bâtiments.

## **REGLES POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION**

Afin de conserver une harmonie visuelle, il est vivement recommandé de se référer au nuancier déposé en mairie.

### **La couverture**

#### **- La volumétrie**

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

### - **L'épiderme**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

### - **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments anciens présentant une pente de toiture assez forte, peuvent être autorisées les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans).

## **Le traitement des façades**

### - **La volumétrie**

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants à proximité.

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### - **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade, les menuiseries et les huisseries.

### - **Les percements**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux rythmes et proportions existants sur celle-ci.

Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration de bâtiments, les percements plutôt verticaux et alignés sont préférés, afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes.

Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

## **Les abords**

### **- Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

## **REGLES POUR LES AUTRES BATIMENTS**

### **La couverture**

#### **- La volumétrie**

La pente minimale des toitures est de 15%

#### **- L'épiderme**

Elles seront d'une couleur allant du rouge au brun. Elles seront d'aspect homogène.

### **Le traitement des façades**

#### **- La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

#### **- L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo ou aux menuiseries.

## **Les abords**

### **- Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.



Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 60 cm.

### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## **ARTICLE A12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, ainsi que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### Extrait du rapport de présentation :

« La zone N couvre les espaces naturels à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, et pour prendre en compte les contraintes de risques naturels, technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales, (dont les périmètres de protection des captages d'eau potable) ».

#### La zone N comprend quatre sous-secteurs :

- des secteurs Nh pour les hameaux, de la Charpine, de la Lhuire, du Bévier et au Tremblay qui sont en assainissement autonome et où des bâtiments sont autorisés à changer de destination ;
- un secteur Nls lié au site de la grotte école de spéléologie d'EN PERUCLE, où les aménagements et installations nécessaires au sport, aux loisirs et aux jeux ouverts au public, où liés à l'activité de l'école de spéléologie, doivent s'intégrer au paysage et à la topographie du lieu »
- Des secteurs Nj, pour la préservation des espaces verts proximité
- Un secteur Nn, avec un règlement strict, correspondant à la zone Natura 2000

Une trame spécifique indique le risque inondation liée à la zone rouge du PPRi approuvée le 21 Février 2001 ainsi que pour l'indication des puits de captage d'eau potable et de leurs périmètres de protection (DUP du 4 Avril 1995).

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

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

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.
- Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des bâtiments agricoles.
- Les constructions et installations sont interdites dans une bande minimale de 10m à partir du haut de la berge des ruisseaux le Riez et l'Ecotet et les remblaiements
- Les aménagements et constructions susceptibles de porter atteinte à la qualité de la ressource des eaux souterraines.
  
- Dans le secteur Nj : toutes les constructions, en dehors des piscines et des annexes, sont interdites.

- Dans le secteur Nn : toutes les constructions sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est de 25 m<sup>2</sup> maximum et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage ; et sous réserve d'une bonne intégration et d'un aspect bardage bois au niveau des murs et d'un aspect tuile terre cuite au niveau de la toiture.
- Les constructions liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même SURFACE DE PLANCHER (SP) .
- les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques, station d'épuration...) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 10 mètres à partir du haut de la berge du ruisseau le Riez et les remblaiements sont interdits.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement des bâtiments existants dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension de bâtiment existant dans une limite maximale de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER (SP) en plus et dans la continuité de l'existant
- Le changement de destination des constructions existantes.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER (SP) maximum, dans le respect de la topographie naturelle du terrain.
- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes, situées à une distance inférieure à 50 m des bâtiments existants, dans une limite de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER (SP) après travaux.

- Les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 10 mètres à partir du haut de la berge du ruisseau le Riez et les remblaiements sont interdits.

Dans le secteur NIs :

- Les installations et les aménagements nécessaires à l'activité de loisirs, de sport et de jeux ouverts au public, ayant un lien avec la grotte d' EN PERUCLE, et à l'activité de l'école de spéléologie, sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »* (cf. article R 111-5 du Code de l'Urbanisme).

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

#### 2) Voirie :

- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

## 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Toutefois, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général, doit être mis en place.
- Les bâtiments agricoles devront disposer d'un système d'assainissement individuel afin de ne pas surcharger le réseau public.

## 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - soit être évacuée directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## 4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la surface insuffisante ne permet pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Voies publiques	<ul style="list-style-type: none"><li>- par rapport à l'axe de la RD 1084 : 75m</li><li>- par rapport à l'alignement existant ou à créer :<ul style="list-style-type: none"><li>- voies communales : 5m</li><li>- chemins ruraux : 5 m</li></ul></li></ul> <p>Pour le secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-voies communales : à l'alignement</li><li>- autres voies : 5 m par rapport à l'alignement.</li></ul>

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateur EDF,...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- En cas d'extension de bâtiments existants afin de respecter le retrait initial.
- Pour les dérogations prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme pour la RD 1084.
- Quand l'implantation des constructions sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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



- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Pour le secteur Nh :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres cinquante.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative. Et dans le secteur Nh, les constructions sont autorisées en limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 2m.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.  
Dans le cas d'annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Pour le secteur Nh :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 8, 50 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les équipements et ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### **La couverture**

- **La volumétrie**

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Sont interdites les toitures terrasses pures, à l'exclusion des éléments minimes de liaisons entre deux bâtiments.

### - **L'épiderme**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans el cadre de bâtiments anciens de caractère (châteaux, demeures début XXème siècle...), la pose d'ardoise sur le brisis et sur d'autres éléments est recommandée.

Les vérandas sont autorisées, d'être de couleur foncée (brun, gris) pour retrouver l'aspect des vérandas anciennes.

### - **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments anciens présentant une pente de toiture assez forte, peuvent être autorisées les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans).

## **Le traitement des façades**

Afin de respecter une harmonie des teintes, un nuancier a été déposé en mairie, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures.

### - **La volumétrie**

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants.

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### - **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). Les enduits devront être appliqués avec une finition grattée ou talochée. Des encadrements de fenêtres devront également être réalisés peints en blanc ou au lait de chaux, sur une largeur de 16 à 20 cm. Les détails et éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements, de belle qualité, en moellons de pierre, galets ou briques la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

#### - **Les percements**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux rythmes et proportions existants sur celle-ci aussi les ouvertures existantes seront conservées. Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration de bâtiments, les percements plutôt verticaux et alignés sont préférés, afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes.

Dans le centre ancien, les volets sont proscrits, les persiennes sont à favoriser. Pour les constructions nouvelles, les caissons extérieurs sont interdits, ils devront être intégrés à la maçonnerie.

### **Les abords**

#### - **Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres. A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de COS.