



## Règlement littéral

Date d'approbation 29 août 2014

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 27/02/2015

Modification simplifiée n° 2 approuvée le 10/07/2015

Modification simplifiée n° 3 approuvée le 05/07/2016

Modification simplifiée n° 4 approuvée le 11/07/2017

Modification n°5 approuvée le 11/09/2018

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
Chapitre I Règlement applicable aux zones Uc	17
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ue	25
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ua	34
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Ug	43
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	48
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU	49
Chapitre II Règlement applicable aux zones 2AU	62
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	66
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	67
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ah	74
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	80
Chapitre I Règlement applicable aux zones Nh	81
Chapitre II Règlement applicable aux zones Nℓ	87
Chapitre III Règlement applicable aux zones Np	92
ANNEXES	
Annexe 1 Règles relatives aux places de stationnement	97
Annexe 2 Liste des plantes invasives	99

# **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

## **2. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).**

**b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010.
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

#### a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

#### b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

#### c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

#### d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

## 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

## 5. DÉFINITIONS

### Acrotère

Prolongement d'un mur de façade au-dessus d'un toit en terrasse.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

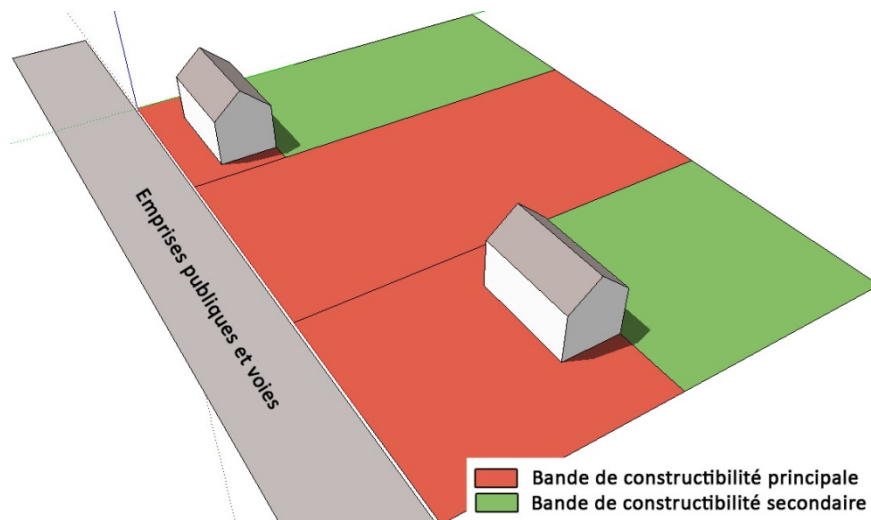
### Attique

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

### Bande de constructibilité principale et secondaire

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges

de recul. Le surplus du terrain d'assiette situé au-delà de la construction principale constitue la bande de constructibilité secondaire.



### Contigu

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

### Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

### Dépendance

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

### Distances (mesure des)

Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant un ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

### Extensions

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## Façade – Pignon

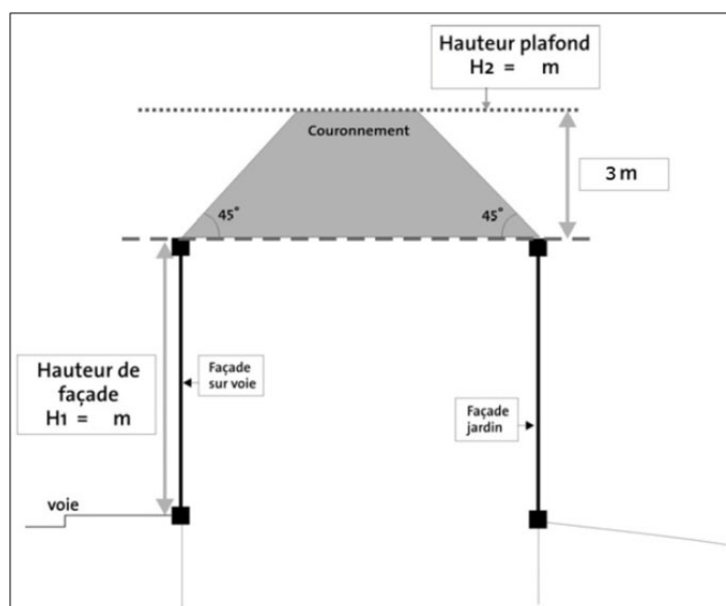
Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

## Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, représenté graphiquement ci-après, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).



La hauteur maximale des façades (H1) située en bande de constructibilité principale est mesurée à l'aplomb de la construction de la manière suivante :

- Pour les **façades sur voie**
  - o Lorsque la construction est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, à partir du niveau du sol de la voie de cet alignement.
  - o Lorsque la construction est implantée à 5 mètres ou plus de l'alignement (ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics), à partir du niveau du terrain naturel.
- Pour les **façades sur jardin**
  - o les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie.

La hauteur maximale des façades (H1) situées en bande de constructibilité secondaire est mesurée à partir du niveau du terrain naturel, à l'aplomb de la construction.



Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elles.

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades (H1), et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

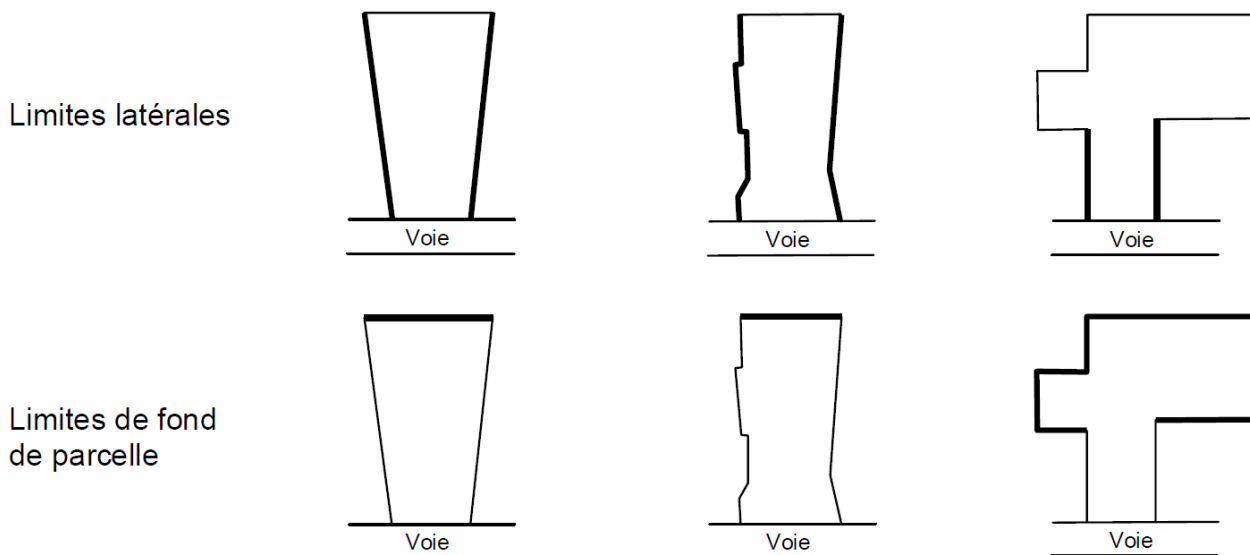
Enfin, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.



### Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

### **Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

## **6. DENSITÉ**

### **a. Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de surface de plancher) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### **b. Coefficient d'occupation des sols**

C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

## **7. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,

- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et abattages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.

## **8. OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

## **9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du

territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## 10. ESPACES BOISÉS

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L\*130-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Les talus ou les haies bocagères bordant un espace boisé classé, sont également inscrits au titre du même article.

En contribuant à la mise en forme du territoire communal, ils participent à des continuités écologiques plus vastes dont la préservation est nécessaire pour assurer la qualité de nos cadres de vie. Par ailleurs, ces entités végétales alimentent - fréquemment - des filières économiques diverses.

### Prescriptions générales :

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.

### Prescriptions particulières :

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier.
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du CRPF (voir arrêté du 09 mars 2006 téléchargeable sur le site de la DRAAF de Bretagne.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L\*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion.
- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix

ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.

- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contigüe ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.
- les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contigüité avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.
- les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production des rejets dans les meilleures conditions.
- les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.
- les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

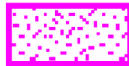
Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L\*222-5 du Code Forestier.
- une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- un site ou paysage des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142-3 du code de l'urbanisme.
- un site classé au titre de la loi du 2 mai 1930.
- une réserve naturelle classée au titre de la loi du 10 juillet 1976.

- un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500 mètres, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié).
- un périmètre défini par un arrêté de biotope.
- un habitat forestier inclus dans un site d'importance communautaire (Natura 2000) non doté d'un document d'objectif.

## **11. ZONES HUMIDES**

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique :



En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 1er avril 2003), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

## **12. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES**

Dans les zones où sont repérés des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## **13. CLÔTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du ....

## **14. PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du.....

## **15. SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE**

En application de l'article L.123.1.5.16° du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes, comportant au moins 3 logements, au sein du périmètre défini, au moins 1/3 de ces logements devront être des logements sociaux de type PLUS, PLAI et PLS.

Le calcul sera arrondi à l'unité la plus proche.

Exemple : une opération de 4 logements devra comprendre 1 logement social ; une opération de 5 logements devra comprendre 2 logements sociaux.

## **16. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT**

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

## **17. NUISANCES SONORES**

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U<sub>c</sub>**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone U<sub>c</sub> est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

D'une manière générale elle recouvre le centre-ville de LA MÉZIÈRE et le centre ancien de Montgerval.

La zone U<sub>c</sub> comprend un sous-secteur U<sub>ci</sub> délimitant les secteurs d'habitat situés entre les routes départementales 137 et 637, où aucun logement nouveau n'est autorisé.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation ou en garage, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme.

#### **En sous-secteur U<sub>ci</sub>**

- La création de nouveaux logements.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- A l'intérieur du périmètre de diversité sociale identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes, comportant au moins 3 logements, au sein du périmètre défini,

au moins 1/3 de ces logements devront être des logements sociaux de type PLUS, PLAI et PLS. (cf. disposition générale n°15).

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitations à usage d'habitat de constructions existantes.

## **ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Electricité et téléphone**

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

## **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

## **ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Les constructions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante (mise en place d'élément de type mur, porche, portail,...).  
Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les dépendances seront implantées à au moins 1 mètre de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, mais en aucun cas entre cette limite et la construction principale.

## **ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites latérales**

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une limite.
- En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 2 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de ces limites.

### **Implantation des constructions par rapport à toutes limites**

- Les dépendances seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,50 mètre de ces limites.

## **ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

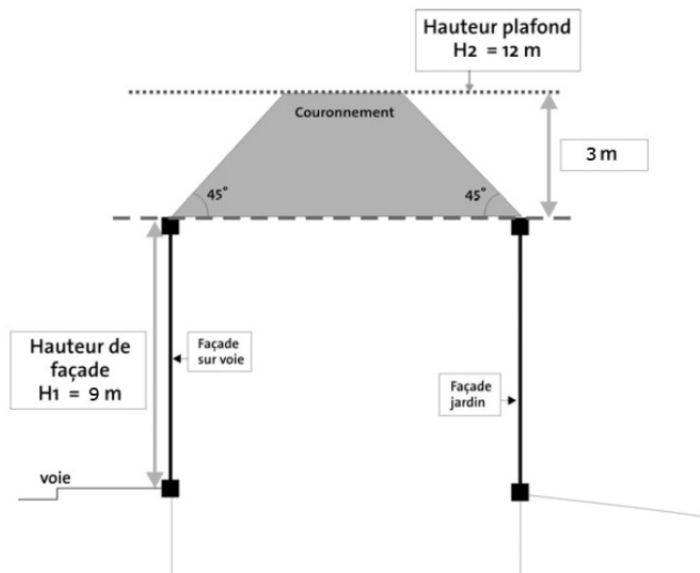
## **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, représenté graphiquement ci-après, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).
- La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 9 mètres.
- Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades (H1), et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

- La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 12 mètres.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
  - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Uc 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :**Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.

Éléments techniques :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.
- Les éléments techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, chauffe-eau solaires sont autorisés à condition qu'ils soient harmonieusement intégrés à la construction.

**Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :

**a. Sur voie et emprise publique ou privée :**

- o Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- o Les parpaings non enduits.
- o Les brandes.
- o Les canisses.
- o Les toiles.
- o Les grillages en rouleau.

La hauteur n'est pas réglementée.

**b. Sur les limites séparatives :**

- o Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- o Les parpaings non enduits.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

**Éléments de paysage**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

## ARTICLE Uc 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la surface de plancher existante avant travaux, en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Dans le cas des logements collectifs financés par un prêt social location-accession (PSLA), au moins une place de stationnement est exigée par logements.

### Normes de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes, y compris en cas de changement de destination :

Constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par logement + une place supplémentaire par logement de plus de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'habitation individuelle : trois places de stationnement par logement aménagées sur la propriété.

Constructions à usage de bureau (y compris les professions libérales) : une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Un minimum de trois places de stationnement est exigé par activité désignée dans le présent paragraphe.

En cas d'aménagement de bâtiment existant, il n'est pas fixé de règle.

Constructions destinées à d'autres usages : pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction de l'accueil d'usagers, des effectifs employés et des normes ci-dessus.

### Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en :

- o Réalisant les places nécessaires dans un rayon de 200 mètres.
- o Acquérant les places manquantes privées situées dans le même rayon de 200 mètres.
- o Concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

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

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.
- Les clôtures seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.



## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

La zone Ue comprend un sous-secteur Uei délimitant les secteurs d'habitat situés entre les routes départementales 137 et 637, où aucun logement nouveau n'est autorisé.

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

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

#### **En sous-secteur Uei**

- La création de nouveaux logements.

### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- A l'intérieur du périmètre de diversité sociale identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme, pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 3 logements, 1/3 de cette dernière sera réalisée en logements sociaux de type PLUS, PLAÎ et PLS (cf. disposition générale n°15).

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitations à usage d'habitat de constructions existantes.

## **ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Électricité et téléphone**

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système

d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Un recul pourra être imposé dans les cas décrits ci-après :
  - o L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain.
  - o L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- Les dépendances seront implantées à au moins 1,50 mètre de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

## **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites latérales**

- Les façades de la construction doivent être implantées :
  - o soit en limite latérale,
  - o soit en recul de 2 mètres minimum par rapport à cette limite.
  
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de ces limites.

### **Implantation des constructions par rapport à toutes limites**

- Les dépendances seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,50 mètre de ces limites.

## **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

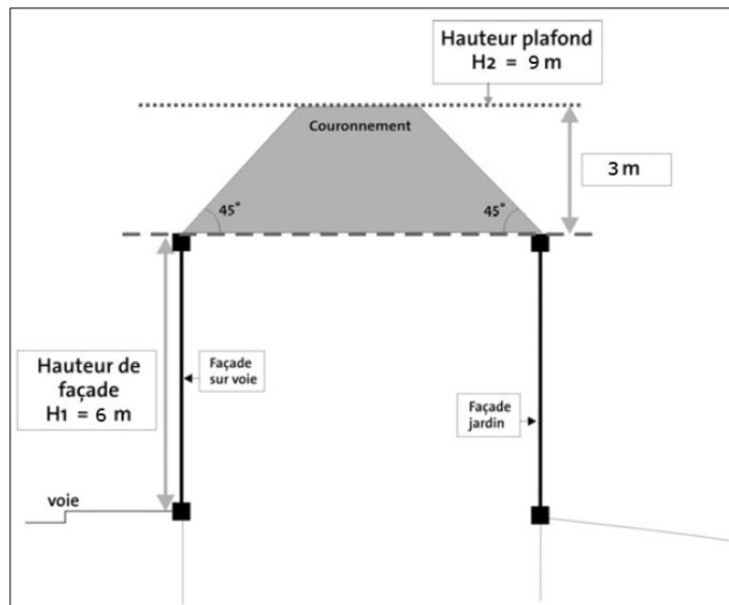
Sans objet.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

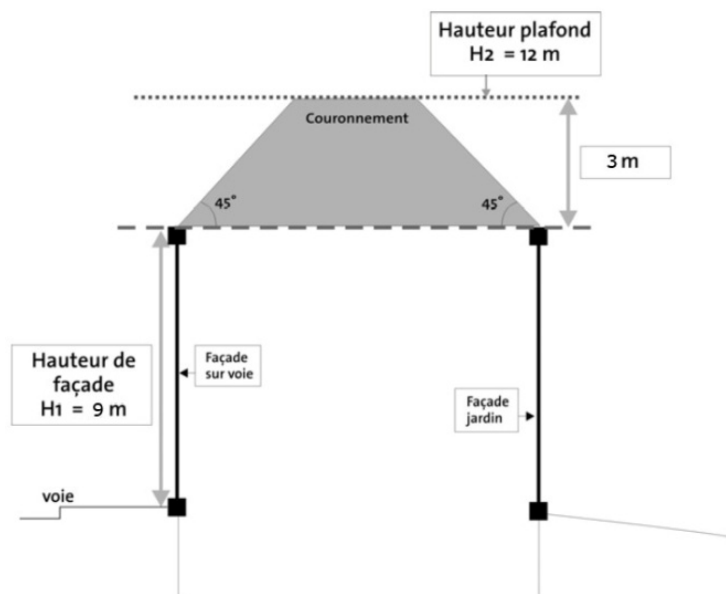
Sans objet.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, représenté graphiquement ci-après, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).
  
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
  - La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 6 mètres.
  - La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 9 mètres.



- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
  - La hauteur maximale des façades ( $H_1$ ) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 9 mètres.
  - La hauteur plafond des constructions ( $H_2$ ) ne peut excéder 12 mètres.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes.
  - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ue 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :**

#### Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.

#### Éléments techniques :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.
- Les éléments techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, chauffe-eau solaires sont autorisés à condition qu'ils soient harmonieusement intégrés à la construction.

**Clôtures** Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

- Les clôtures seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :

#### **a. Sur voie et emprise publique ou privée :**

- o Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 0,5 m.

- Les parpaings non enduits.
- Les brandes.
- Les canisses.
- Les toiles.
- Les grillages en rouleau.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre à l'alignement.

**b. Sur les limites séparatives :**

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 0,5 m.
- Les parpaings non enduits.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

### Éléments de paysage

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

## ARTICLE Ue 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la surface de plancher existante avant travaux, en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Dans le cas des logements collectifs financés par un prêt social location-accession (PSLA), au moins une place de stationnement est exigée par logements.

### Normes de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes, y compris en cas de changement de destination :

Constructions à usage d'habitation collective : deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle : trois places de stationnement par logement aménagées sur la propriété.

Constructions à usage de bureau (y compris les professions libérales) : une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Un minimum de trois places de stationnement est exigé par activité désignée dans le présent paragraphe.

En cas d'aménagement de bâtiment existant, il n'est pas fixé de règle.

Constructions à usage de commerces courants de proximité : une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m<sup>2</sup>.

En cas d'aménagement de bâtiment existant, il n'est pas fixé de règle.

Hôtels et restaurants : une place de stationnement pour une chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Constructions destinées à d'autres usages : pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction de l'accueil d'usagers, des effectifs employés et des normes ci-dessus.

### **Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en :

- Réalisant les places nécessaires dans un rayon de 200 mètres.
- Acquérant les places manquantes privées situées dans le même rayon de 200 mètres.
- Concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

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

## **ARTICLE Ue 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.



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

Sans objet.

**ARTICLE Ue 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE Ue 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ua est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone Ua comprend les sous-secteurs :

- Uaa correspondant aux zones d'activités de la Montgervalaise et du Triangle Vert.
- Uab correspondant aux zones d'activités de la Bourdonnais et de la Herbetais.
- Uac correspondant aux zones d'activités de Cap Malo et de Beaucé 2.
- Uad correspondant à la zone d'activités de Beaucé 1.
- Uae correspondant à la zone d'activités de Beauséjour.
- Uaz correspondant à la zone d'activités de Biardel.

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

#### **En tous secteurs**

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ua 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente, autre que le cas visé à l'article Ua 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole.

#### **En secteur Uaa**

- Les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de commerce.

**En secteur Uab**

- Les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone, d'hébergement hôtelier et de commerce.

**En secteur Uac**

- Les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.

**En secteur Uad**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

**En secteur Uae**

- Les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de commerce.

**En secteur Uaz**

- Les constructions à usage d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de commerce.

**ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 %, et dans la limite de 50% pour les constructions à usage d'activité économique existantes non autorisées à l'article Ua 1. Ces potentiels d'extensions s'appliquent par rapport à la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

**En secteur Uae**

- Le stationnement de caravanes à usage professionnel.

## **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucun accès direct sur la RD 137, la RD 637 ou la RD 27 ne pourra être autorisé en dehors des points prévus et aménagés à cet effet. Les accès se feront à partir des voies internes créées dans l'opération de la zone.
- De préférence, les revêtements des voiries seront perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...).

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Électricité – téléphone**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
- L'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indication contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions ou parties de constructions devront s'implanter à l'alignement ou limite d'emprise des voies, ou en recul de 25 mètres maximum par rapport à cette limite. Les

extensions des constructions existantes, pourront s'implanter différemment dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- Pour les parcelles d'angle et /ou bordées par plusieurs voies, la règle ci-dessus ne s'applique que sur une seule des voies.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

#### **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

#### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder au point le plus haut de la construction par rapport à la dalle du bâtiment, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...) :
  - o 12 m en secteur Uaa et Uac.
  - o 20 m en secteur Uab, Uad, Uae et Uaz.
  
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

- L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ua 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :**

- La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.
- La toiture doit être dissimulée sur toutes les façades par un acrotère.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre ou bardés.
- Les matériaux de toiture, hors bac acier, ne peuvent être employés en façade.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat). La couleur blanc ne pourra être utilisé sur plus de 50% de la surface de chaque façade.
- Les huisseries et leur encadrement seront traités avec la même teinte que la portion de façade qui les entoure.

- Les excroissances techniques seront intégrées dans un élément d'architecture en lien avec le reste du bâtiment.

### Clôtures

- Les clôtures sont constituées d'un grillage de couleur verte ou grise accompagné de haies vives d'essences locales. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

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

### Locaux et équipements techniques

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

## ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

### Normes de stationnement

- Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics : Une place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Constructions à usage industriel ou artisanal : Une place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de Surface de plancher. Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

Constructions à usage commercial :

Commerces :

- Une surface de stationnement équivalente à 60% de la Surface de plancher pour les commerces d'au plus 100m<sup>2</sup>.
- Une place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour les commerces de 100 à 500 m<sup>2</sup>.



- Une place de stationnement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour les commerces de 500 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de la Surface de plancher, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

Hôtels et restaurants :

- Une place de stationnement pour 2 chambres ;
- Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Il sera réalisé 1 emplacement pour le stationnement des deux roues par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### **Modalités d'application**

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

## **ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour huit places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

- Des rideaux d'arbres complétés de haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies. En limite avec les champs voisins, une haie arborée sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.
- L'utilisation du laurier palme (*Prunus laurocerasus*) et de tous les conifères est proscrite ainsi que les plantes invasives dont la liste est en annexe n°2.

- De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Ua 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **ARTICLE Ua 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ug**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ug est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ainsi que des jardins familiaux.

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

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage de logement autres que celles visées à l'article Ug 2.
- Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, agricole et forestières.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicule, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

### **ARTICLE Ug 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage de « logement de fonction », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, y compris lorsque cela entraîne un changement de destination, ainsi que leurs annexes, sous réserve de leur compatibilité avec le fonctionnement des constructions ou installations.
- L'aménagement de jardins familiaux ainsi que les constructions qui leur sont liées.

## **ARTICLE Ug 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE Ug 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Électricité et téléphone**

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système

d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE Ug 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, soit en retrait de 2 mètres minimum, à compter de celle-ci.

### **ARTICLE Ug 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

### **ARTICLE Ug 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**ARTICLE Ug 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE Ug 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE Ug 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ug 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Éléments techniques :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.
- Les éléments techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, chauffe-eau solaires sont autorisés à condition qu'ils soient harmonieusement intégrés à la construction.

**ARTICLE Ug 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE Ug 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS****Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,

- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE Ug 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

#### **ARTICLE Ug 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



## **CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone. Cependant, les réseaux électriques et les canalisations sont à renforcer.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

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

La zone 1AU comprend les sous-secteurs :

- 1AUab, correspondant à l'extension de la zone d'activités de la Bourdonnais.
- 1AUae, correspondant aux secteurs « La Fontaine » et « La Beauvairie », à vocation principale d'habitat.

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

#### **En secteur 1AUab :**

- Les constructions à usage de bureau non liés aux activités autorisées dans la zone, d'hébergement hôtelier et de commerce.
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole.

#### **En secteur 1AUe :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **En secteur 1AUab :**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations admises dans ce secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

### **En secteur 1AUe :**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

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

### **I- Voirie**

#### **En tous secteurs :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **En secteur 1AUab :**

- les voies devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

**II- Accès****En tous secteurs :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

**En secteur 1AUab :**

- De préférence, les revêtements des voiries seront perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...).

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****I- Alimentation en eau****En tous secteurs :**

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

**II- Électricité – téléphone****En secteur 1AUab :**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
- L'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

**En secteur 1AUe :**

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

**III- Assainissement****a) Eaux usées****En tous secteurs :**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations

souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

## **b) Eaux pluviales**

### **En tous secteurs :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. La récupération ou l'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **En secteur 1AUab :**

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### **En secteur 1AUe :**

- A l'intérieur des groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

## **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

### **En secteur 1AUab :**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou limite d'emprise des voies, ou en recul de 25 mètres maximum par rapport à cette limite.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

**En secteur 1AUe :**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Un recul pourra être imposé dans les cas décrits ci-après :
  - o L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain.
  - o L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- Les dépendances seront implantées à au moins 1,50 mètre de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****En secteur 1AUab :**

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

**En secteur 1AUe :****Implantation des constructions par rapport aux limites latérales**

- Les façades de la construction doivent être implantées :
  - o soit en limite latérale,
  - o soit en recul de 2 mètres minimum par rapport à cette limite.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

**Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de ces limites.

### **Implantation des constructions par rapport à toutes limites**

- Les dépendances seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,50 mètre de ces limites.

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

### **En secteur 1AUab :**

- A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

### **En secteur 1AUe :**

Sans objet.

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

Sans objet.

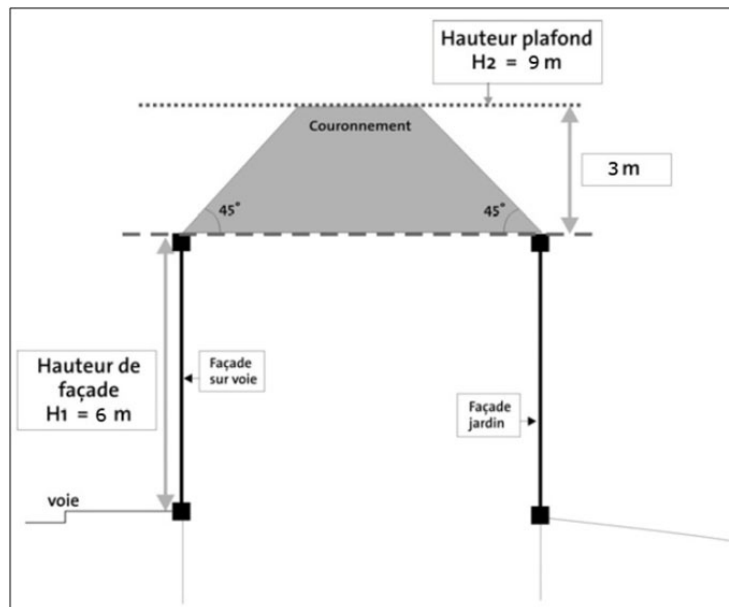
## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **En secteur 1AUab :**

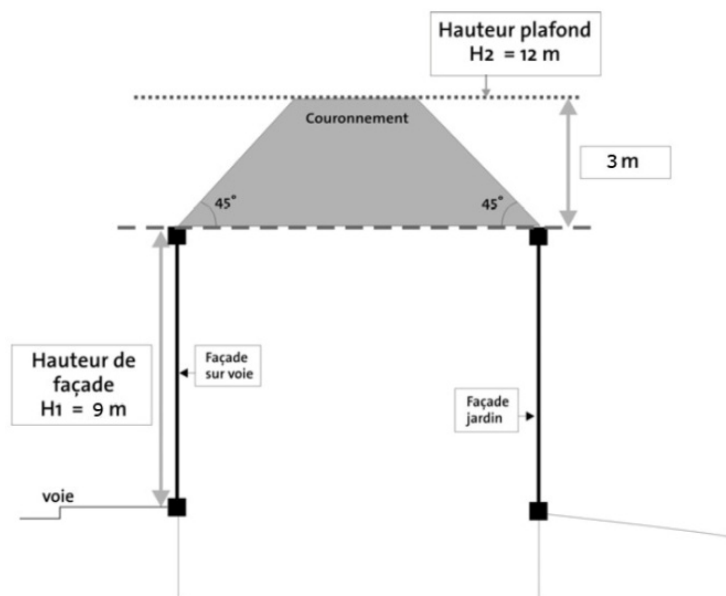
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder au point le plus haut de la construction par rapport à la dalle du bâtiment, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...) 20 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

### **En secteur 1AUe :**

- La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, représenté graphiquement ci-après, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
  - La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 6 mètres.
  - La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 9 mètres.



- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
  - La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 9 mètres.
  - La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 12 mètres.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes.
  - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

### **En secteur 1AUab :**

- L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

### **Aspect des constructions**

#### **En tous secteurs :**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1AU 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :**

#### **En secteur 1AUab :**

- La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.
- La toiture doit être dissimulée sur toutes les façades par un acrotère.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre ou bardés.
- Les matériaux de toiture, hors bac acier, ne peuvent être employés en façade.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat). La couleur blanc ne pourra être utilisé sur plus de 50% de la surface de chaque façade.
- Les huisseries et leur encadrement seront traités avec la même teinte que la portion de façade qui les entoure.



- Les excroissances techniques seront intégrées dans un élément d'architecture en lien avec le reste du bâtiment.

### **En secteur 1AUe :**

#### Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.

#### Éléments techniques :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.
- Les éléments techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, chauffe-eau solaires sont autorisés à condition qu'ils soient harmonieusement intégrés à la construction.

### **Clôtures**

#### **En secteur 1AUab :**

- Les clôtures sont constituées d'un grillage de couleur verte ou grise accompagné de haies vives d'essences locales. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

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

#### **En secteur 1AUe :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

- Les clôtures seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :
  - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
    - Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 0,5 m.
    - Les parpaings non enduits.
    - Les brandes.
    - Les canisses.
    - Les toiles.
    - Les grillages en rouleau.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre à l'alignement.

- b. Sur les limites séparatives :**

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 0,5 m.

- Les parpaings non enduits.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

### **Locaux et équipements techniques**

#### **En secteur 1AUab :**

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

## **ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **En tous secteurs :**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

#### **En secteur 1AUe :**

- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la surface de plancher existante avant travaux, en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Dans le cas des logements collectifs financés par un prêt social location-accession (PSLA), au moins une place de stationnement est exigée par logements.

### **Normes de stationnement**

#### **En secteur 1AUab :**

- Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics : Une place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Constructions à usage industriel ou artisanal : Une place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de Surface de plancher. Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

- Il sera réalisé 1 emplacement pour le stationnement des deux roues par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.

**En secteur 1AUe :**

Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes, y compris en cas de changement de destination :

Constructions à usage d'habitation collective : deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle : trois places de stationnement par logement aménagées sur la propriété.

Constructions à usage de bureau (y compris les professions libérales) : une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Un minimum de trois places de stationnement est exigé par activité désignée dans le présent paragraphe.

En cas d'aménagement de bâtiment existant, il n'est pas fixé de règle.

Constructions à usage de commerces courants de proximité : une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m<sup>2</sup>.

En cas d'aménagement de bâtiment existant, il n'est pas fixé de règle.

Hôtels et restaurants : une place de stationnement pour une chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Constructions destinées à d'autres usages : pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction de l'accueil d'usagers, des effectifs employés et des normes ci-dessus.

**Modalités d'application****En secteur 1AUab :**

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

**En secteur 1AUe :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur

peut s'affranchir de ces obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en :

- Réalisant les places nécessaires dans un rayon de 200 mètres.
- Acquérant les places manquantes privées situées dans le même rayon de 200 mètres.
- Concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

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

## **ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **En secteur 1AUab :**

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour huit places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.  
Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.  
Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.
- Des rideaux d'arbres complétés de haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies. En limite avec les champs voisins, une haie arborée sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.
- L'utilisation du laurier palme (*Prunus laurocerasus*) et de tous les conifères est proscrite ainsi que les plantes invasives dont la liste est en annexe n°2.
- De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

#### **En tous secteurs :**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **En tous secteurs :**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

#### **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

##### **En tout secteurs :**

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Il s'agit de secteurs à caractère majoritairement naturel ou agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone 2AU comprend les sous-secteurs :

- 2AUac correspondant au secteur à vocation principale économique de Beaucé.
- 2AUad correspondant au secteur à vocation principale économique de Cap Malo nord.
- 2AUe correspondant aux secteurs à vocation principale d'habitat.

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

#### **En tous secteurs**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **En tous secteurs**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Cette possibilité peut être refusée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

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

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****En tous secteurs****Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

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

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.



**ARTICLE 2AU 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont admises dans cette zone les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- L'édification de champs photovoltaïques.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
  - et que l'implantation de la construction se fasse à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- L'extension des logements de fonction des exploitants agricoles existants à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m<sup>2</sup>).
- Les constructions et changements de destination à des fins de diversification (ex : camping à la ferme, laboratoire de transformation, locaux de vente directe...), dès lors qu'ils sont l'accessoire de l'activité agricole principale.

Les activités de diversification ayant pour conséquence la création de logement doivent être autorisées par le seul changement de destination des bâtiments patrimoniaux.

- Les changements de destination des bâtiments constitutifs du patrimoine rural local (bâti terre/pierre), existants à la date d'approbation du PLU, d'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>, à des fins d'accueil touristique (ex : gîte rural, chambre d'hôtes, gîte de groupes...), dès lors qu'ils sont l'accessoire de l'activité agricole principale et qu'ils sont situés à plus de 100 mètres de toute construction ou installation agricole relevant d'une autre exploitation ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

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

### **II- Accès**

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

### **I- Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou accueillant du public doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

L'alimentation en eau potable via un forage est possible dans le cas de construction de bâtiments agricoles éloignés des réseaux.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **II- Electricité – téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement**

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

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

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Le long des voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

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

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

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

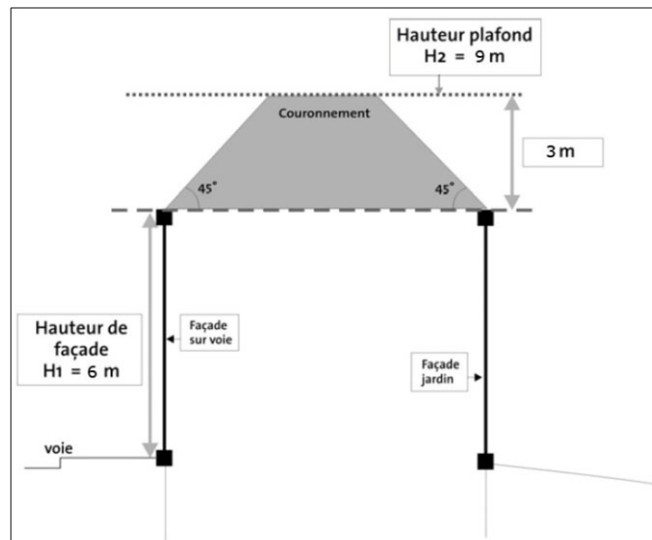
Sans objet.

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

- Les logements de fonction seront limités à une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> pour les constructions nouvelles et les changements de destination.

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

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est délimitée par un gabarit, représenté graphiquement ci-après, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).
  - La hauteur maximale des façades (H1) et des pignons sur emprise publique ou voie est limitée à 6 mètres.
  - La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder 9 mètres.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### Aspect des constructions

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

**L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :**

#### **Bâtiments techniques agricoles**

Façades et pignons : Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

## **Éléments de paysage**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

## **ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

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

Sans objet.

## **ARTICLE A 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.



## **ARTICLE A 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ah, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

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

- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ah 2.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2.
- Le changement de destination à l'exception des cas visés à l'article Ah 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.
- La construction d'éoliennes et de support d'antennes.

## ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- La restauration et le changement de destination de bâtiments en terre et/ou en pierre, possédant une toiture et dont il reste au moins 75% des murs porteurs, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation agricole en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu et que la construction soit située à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité.
  - que le bâti concerné ait une emprise au sol minimale égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un nouveau foyer (habitat nouveau)
  - de préserver le caractère architectural originel
  - de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers CDPENAF (L151-11 du Code de l'urbanisme)

Les bâtiments aménagés, restaurés, ne pourront comprendre plus de deux logements par corps de bâtiment.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elle n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence de réduire à moins de 100 mètres les inter-distances avec un bâtiment ou une installation agricole en activité.

Par ailleurs, pour être autorisée, l'extension doit être réalisée en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau.

Les dépendances (exception faite des piscines) peuvent être autorisées et sans pouvoir être cumulées, dans les conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> par logement,
  - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale,
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
  - elles ne peuvent constituer un nouveau logement
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

### **ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

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

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

### **ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **I- Alimentation en eau**

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

#### **II- Electricité, téléphone**

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

#### **III- Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Ah 2 s'implanteront dans le respect

de l'implantation dominante des constructions contiguës, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ah 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

### **ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 mètre.

### **ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

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

L'emprise au sol totale des dépendances est limitée à 35 m<sup>2</sup> par logement, hors piscines.

### **ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les bâtiments anciens en terre et/ou en pierre, présentant un intérêt patrimonial, la surélévation du bâtiment principal est interdite.

Les surélévations sur des bâtiments et/ou volumes secondaires peuvent être autorisées sous réserve de :

- de respecter la caractéristique architecturale et patrimonial du bâtiment
- de ne pas dépasser le faîtage du bâtiment principal ou du bâtiment le plus haut.

- Pour les constructions plus récentes à usage d'habitation (autres qu'en pierre et en terre), les surélévations peuvent être acceptées dans le respect des hauteurs suivantes :

- hauteur maximale pour la façade : 6 m
- hauteur maximale de construction : 9 m

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder :
  - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 4,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

## **ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures**

- La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **Éléments techniques**

- Les éléments techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, chauffe-eau solaires sont autorisés à condition qu'ils soient harmonieusement intégrés à la construction.

### **Éléments de paysage**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

## **ARTICLE Ah 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Ah 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

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

Sans objet.

## **ARTICLE Ah 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **ARTICLE Ah 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **TITRE V**

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



## **CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Nh, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

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

- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- Le changement de destination à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.
- La construction d'éoliennes et de support d'antennes.

## ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- La restauration et le changement de destination de bâtiments en terre et/ou en pierre, possédant une toiture et dont il reste au moins 75% des murs porteurs, sous réserve
  - de ne pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation agricole en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu.
  - que le bâti concerné ait une emprise au sol minimale égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un nouveau foyer (habitat nouveau)
  - de préserver le caractère architectural originel
  - de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) (L151-11 du Code de l'urbanisme)

Les bâtiments aménagés, restaurés, ne pourront comprendre plus de deux logements par corps de bâtiment.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elle n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU, et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Par ailleurs, pour être autorisée, l'extension doit être réalisée en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau.

Les dépendances peuvent être autorisées et sans pouvoir être cumulées, dans les conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> par logement,
  - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale,
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
  - elles ne peuvent constituer un nouveau logement
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

## ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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

- Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

## **ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Electricité, téléphone**

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Nh 2 s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nh 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## **ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 mètre.

## **ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

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

L'emprise au sol totale des dépendances est limitée à 35 m<sup>2</sup> par logement

## **ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les bâtiments anciens en terre et/ou en pierre, présentant un intérêt patrimonial, la surélévation du bâtiment principal est interdite.  
Les surélévations sur des bâtiments et/ou volumes secondaires peuvent être autorisées sous réserve de :
  - de respecter la caractéristique architecturale et patrimoniale du bâtiment
  - de ne pas dépasser le faîtage du bâtiment principal ou du bâtiment le plus haut.
- Pour les constructions plus récentes à usage d'habitation (autres qu'en pierre et en terre), les surélévations peuvent être acceptées dans le respect des hauteurs suivantes :
  - hauteur maximale pour la façade : 6 m
  - hauteur maximale de construction : 9 m
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder :
  - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 4,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

## **ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh 2 peuvent être refusés ou n'être

accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures**

- La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **Éléments techniques**

- Les éléments techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, chauffe-eau solaires sont autorisés à condition qu'ils soient harmonieusement intégrés à la construction.

### **Éléments de paysage**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

## **ARTICLE Nh 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Nh 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,

- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE Nh 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

#### **ARTICLE Nh 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N<sup>l</sup>**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone N<sup>l</sup> peut accueillir des constructions et installations directement liées et nécessaires à la pratique du golf.

### **ARTICLE N<sup>l</sup> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N<sup>l</sup> 2.

### **ARTICLE N<sup>l</sup> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :**

- L'édification de constructions et installations qui sont directement liées à la pratique du golf.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels que réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les affouillements, exhaussements des sols liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

### **ARTICLE N<sup>l</sup> 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

## **ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **II- Electricité, téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.



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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article N° 2 doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article N°2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE N° 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE N° 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS****Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

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

Sans objet.

**ARTICLE N° 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE N° 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Np**

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

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

*Cette zone est soumise, pour partie, aux prescriptions du PPRI du Bassin de la Vilaine en région rennaise – Ille et Illet approuvé par arrêté préfectoral le 10 décembre 2007.*

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

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toute opération d'aménagement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Np 2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Np 2.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

### **ARTICLE Np 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains

ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

### **ARTICLE Np 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

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

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

### **ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **I- Alimentation en eau**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

#### **II- Electricité, téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **III- Assainissement**

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

**ARTICLE Np 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Np 2 doivent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, soit en retrait d'au moins 1 mètre de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Np 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE Np 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE Np 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions**

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

### **Clôtures**

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

## **ARTICLE Np 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE Np 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

### **Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

**ARTICLE Np 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE Np 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.



# **ANNEXE n°1**

## **Règles relatives aux places de stationnement**

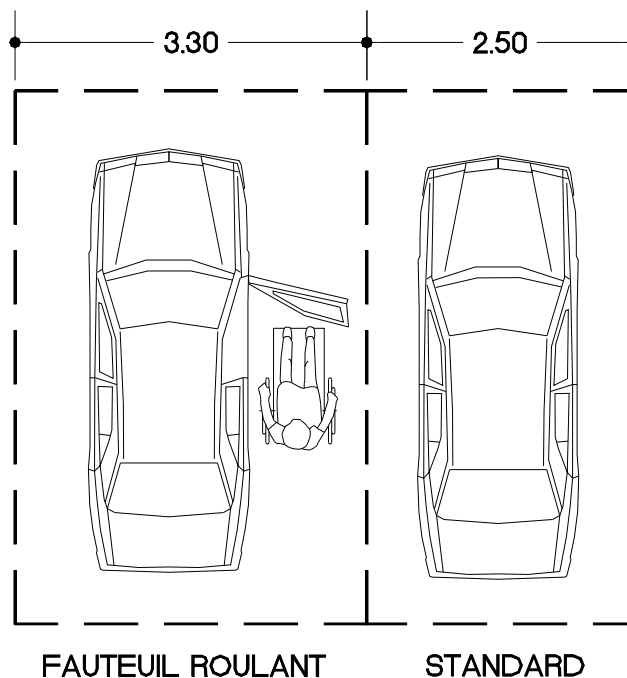
Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.  
Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



#### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

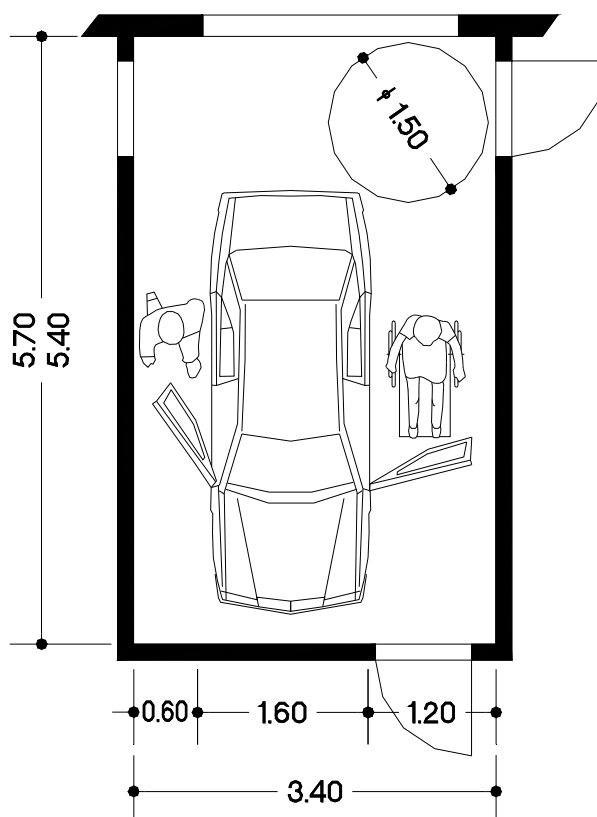
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



# **ANNEXE n°2**

## **Liste des plantes invasives**

<i>Acer negundo</i>	<i>Coronopus didymus</i>	<i>Laurus nobilis</i>	<i>Polygonum polystachyum</i>
<i>Ailanthus altissima</i>	<i>Cortaderia selloana</i>	<i>Lemna minuta</i>	<i>Prunus laurocerasus</i>
<i>Allium triquetrum</i>	<i>Cotoneaster horizontalis</i>	<i>Lemna turionifera</i>	<i>Reynoutria japonica</i>
<i>Amaranthus albus</i>	<i>Cotoneaster simonsii</i>	<i>Leycesteria formosa</i>	<i>Reynoutria sachalinensis / x bohemica</i>
<i>Amaranthus deflexus</i>	<i>Cotula coronopifolia</i>	<i>Lindernia dubia</i>	<i>Rhododendron ponticum</i>
<i>Amaranthus hybridus</i>	<i>Crassula helmsii</i>	<i>Lonicera japonica</i>	<i>Rhus typhina</i>
<i>Amaranthus retroflexus</i>	<i>Crepis sancta</i>	<i>Ludwigia peploides</i>	<i>Robinia pseudoacacia</i>
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i>	<i>Ludwigia uruguayensis</i>	<i>Rosa rugosa</i>
<i>Anthemis maritima</i>	<i>Cuscuta australis</i>	<i>Lycium barbarum</i>	<i>Senecio cineraria</i>
<i>Artemisia verlotioru</i>	<i>Cyperus eragrostis</i>	<i>Mahonia aquifolium</i>	<i>Senecio inaequidens</i>
<i>Aster lanceolatus</i>	<i>Cyperus esculentus</i>	<i>Matricaria discoidea</i>	<i>Setaria faberi</i>
<i>Aster novi-belgii</i>	<i>Datura stramonium</i>	<i>Miscanthus sinensis</i>	<i>Solidago canadensis</i>
<i>Aster squamatus</i>	<i>Egeria densa</i>	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	<i>Solidago gigantea</i>
<i>Aster x salignus</i>	<i>Eichhornia crassipes</i>	<i>Oenothera biennis</i>	<i>Sorghum halepense</i>
<i>Azolla filiculoides</i>	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	<i>Oenothera erythrosepala</i>	<i>Spartina alterniflora</i>
<i>Baccharis halimifolia</i>	<i>Elodea nuttallii</i>	<i>Panicum dichotomiflorum</i>	<i>Sporobolus indicus</i>
<i>Berberis darwinii</i>	<i>Epilobium adenocaulon</i>	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	<i>Symphoricarpos albus</i>
<i>Berteroa incana</i>	<i>Eragrostis pectinacea</i>	<i>Paspalum dilatatum</i>	<i>Symphytum bulbosum</i>
<i>Bidens connata</i>	<i>Erigeron annuus</i>	<i>Paspalum distichum</i>	<i>Tetragonia tetragonoides</i>
<i>Bidens frondos</i>	<i>Galega officinalis</i>	<i>Petasites fragrans</i>	
<i>Bromus willdenowii</i>	<i>Galinsoga parviflora</i>	<i>Petasites hybridus</i>	
<i>Buddleja davidii</i>	<i>Galinsoga quadriradiata</i>	<i>Phytolacca americana</i>	
<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	<i>Pistia stratiotes</i>	
<i>Chenopodium ambrosioides</i>	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>		
<i>Claytonia perfoliata</i>	<i>Impatiens balfouri</i>		
<i>Conyza bonariensis</i>	<i>Impatiens glandulifera</i>		
<i>Conyza canadensis</i>	<i>Impatiens parviflora</i>		
<i>Conyza floribunda</i>	<i>Lagarosiphon major</i>		
<i>Conyza sumatrensis</i>	<i>Lathyrus latifolius</i>		