

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE  
COMMUNE DE **BALLOTS**



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

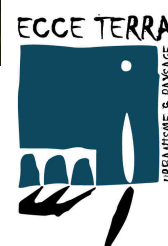
**5**

**REGLEMENT**



Elaboration du P.L.U. prescrite le 14 décembre 2009  
P.L.U. arrêté le 18 décembre 2014  
P.L.U. mis à l'enquête publique le 21 septembre 2015  
P.L.U. approuvé le 7 janvier 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal  
du 7 janvier 2016





# SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES.....	1
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	7
TITRE II – LES ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	13
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	27
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	40
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	48
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	57
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh.....	59
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe.....	70
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh.....	78
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	85
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	87
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	101
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	103



# NOTES LIMINAIRES

---



# LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

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

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

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

## SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section 3 définit les densités et les règles énergétiques et numériques.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

## LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## LOTISSEMENTS ANCIENS

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

## PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.



## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

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

## **VOIES**

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

## **BÂTIMENTS ANNEXES**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction.



# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Ballots.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

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

**1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :**

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

### 3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

#### **- Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

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

*"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".*

**- Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

#### **- Le permis de démolir**

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;

- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

#### **- Lotissements**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

#### **- Loi sur l'eau**

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

#### **- Autorisation des coupes**

L'arrêté préfectoral d'autorisation des coupes par catégories est téléchargeable sur le site internet des services de l'Etat en Mayenne : <http://www.mayenne.gouv.de/Politiques-publiques/Amenagement-durable-urbanisme-construction-patrimoine/Planification>.

## **TITRE II – LES ZONES URBAINES**

---





## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UA** est une zone urbanisée couvrant le centre historique de Ballots. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle présente une forme architecturale et urbaine de qualité caractérisée par :

- une forte densité liée à l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement,
- une homogénéité remarquable du centre de l'agglomération.

#### ■ Destination de la zone

Ses fonctions sont multiples. Cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle accueille également des activités commerciales, de services publics, d'équipements et d'activités artisanales compatibles avec celui-ci.

#### ■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine - densité, implantation, hauteur, formes architecturales - et la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *La zone UA est concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence d'une cavité souterraine.*
- *la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

**Pour les commerces identifiés au plan par un symbole particulier au titre de l'article L.123-1-5, II 5° du code de l'urbanisme**, le changement de destination des locaux situés au rez-de-chaussée est interdit.

**Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liées à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

### ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visé à l'article UA1 sont autorisés.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à

condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone, qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat, et qu'elles ne dénaturent pas le paysage urbain de la zone.
- **La démolition d'un élément bâti (mur en pierre ou petit patrimoine) identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir** et dans la mesure où cette démolition est justifiée :
  - en vue de la création d'un accès à la parcelle,
  - si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant,
  - en vue de la reconstruction d'un mur d'apparence similaire.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou à une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères) devra être créé en entrée de zone.

### **3.3 Cheminements piétonniers à conserver**

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

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

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **4.3 Eaux pluviales**

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

### **4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

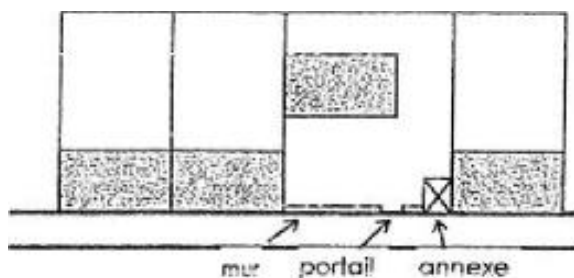
*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

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

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Cependant, il est admis que l'implantation puisse être en recul par rapport à l'alignement :

- 1- Pour les constructions nouvelles, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- 2- Pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantées à l'alignement, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants,
- 3- Pour les constructions secondaires et annexes, qui peuvent s'implanter soit en respectant la règle définie ci-dessus soit en arrière des constructions principales.
- 4- Pour l'implantation des constructions et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions principales et les annexes doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

Des règles différentes pourront être autorisées concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans le cas d'opérations d'ensemble.

Autres dispositions

Les constructions techniques liées aux divers réseaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture, l'acrotère et le faîtage de la construction à édifier.

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit
- 10 mètres à l'acrotère
- 14 mètres au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'une construction dépassant initialement cette hauteur.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup>, la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ...)
- aux équipements publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

## 2- Hauteur relative

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës. Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

## 3- Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, éoliennes, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

# ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

## 1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

## 2 - Toitures

### 2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les appentis et vérandas
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les toitures à la "Mansart"
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses sont autorisées sur les annexes et les extensions des bâtiments principaux.

Elles sont autorisées sur les bâtiments principaux uniquement si elles comportent des dispositifs contribuant à améliorer le rendement énergétique du bâtiment, ou contribuant à améliorer la gestion des eaux de pluie, ou permettant



la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

### 2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être un matériau présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise.

D'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

Pour tous les autres bâtiments, y compris les équipements publics, sont également admis des matériaux de teinte neutre s'harmonisant avec le paysage environnant.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

### 2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### 2.4 Capteurs d'énergie solaire

L'installation de panneaux solaires doit être la plus discrète possible, afin de ne pas dénaturer le paysage. Il est conseillé que les panneaux soient monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux pourront être encastrés, et installés en bas de toiture ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont à éviter. D'une manière générale, on privilégiera l'installation des panneaux sur les annexes ou en les détachant complètement de l'habitation, créant ainsi une fonction telle que préau, pergola, toiture de bûcher, .... Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

### 2.5. Châssis de toiture

Les châssis de toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture.

## **3 - Façades**

### 3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et avec leur destination.

### 3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## **4 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

### 4.1 - En limites de l'emprise publique ou voie ouverte à la circulation :

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale. La hauteur des murs est limitée à 1,80 m.

Les clôtures de type préfabriqué en plaques de béton armé brut sont interdites.

### 4.2 - En limites séparatives

Les plantations utilisées pour les clôtures en limites séparatives doivent respecter les conditions définies à l'article 671 du Code civil.

Les clôtures de type préfabriqué en plaques de béton armé sont admises en limite séparative, ainsi que les claustras.

## **5 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz, récupérateur d'eau pluviales et autres éléments techniques seront soit enterrés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé si possible en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique 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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L421.3 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un élément végétal significatif pour 4 places de stationnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

En cas de lotissement ou d'opération groupée, les espaces libres doivent comporter des aires adaptées au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères. Ces aires doivent être masquées par une haie végétale.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.



## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### GENERALITES

#### ■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération de Ballots. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti.

Elle comprend un sous-secteur :

- **UBa**, non raccordé à l'assainissement collectif.

#### ■ Destination de la zone

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

**Des orientations d'aménagement et de programmation** sont définies pour ce secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés suivant un principe de compatibilité.

#### ■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Permettre une diversité et une mixité de l'habitat,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.
- Multiplier les relations et connexions avec les autres secteurs de l'agglomération.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.*
- *la zone est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

**Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liées à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

### ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visé à l'article UB1 sont autorisés.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat.
- La **démolition d'un élément bâti (mur en pierre ou petit patrimoine) identifié**



**et protégé au titre de l'article L. 123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir** et dans la mesure où cette démolition est justifiée :

- en vue de la création d'un accès à la parcelle,
- si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant,
- en vue de la reconstruction d'un mur d'apparence similaire.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou à une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères) devra être créé en entrée de zone.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UB 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **Dispositions particulières au secteur UBa :**

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

**4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en recul des voies et emprises publiques.

**Dispositions dérogatoires**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

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

Les constructions principales et les annexes doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

Des règles différentes pourront être autorisées concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans le cas d'opérations d'ensemble.

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

Non règlementé

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

**2 - Dispositions générales**

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, éoliennes, etc..) ni aux édifices du culte.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

**3 - Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder

- Habitations individuelles et autres constructions, excepté celles ci-après :
  - 7m à l'égout du toit
  - 8m à l'acrotère
  - 12m au faîtage.
- Immeubles collectifs à usage d'habitation
  - 9m à l'égout du toit
  - 10 m à l'acrotère
  - 14m au faîtage.
- Bâtiments annexes non adjacents au bâtiment principal d'habitation
  - 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 2 - Toitures

#### 2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les appentis et vérandas
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les toitures à la "Mansart"
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses sont autorisées sur les annexes et les extensions des bâtiments principaux.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si elles respectent au moins une de ces deux conditions :

- la conception architecturale du bâtiment le justifie
- elles comportent des dispositifs contribuant à améliorer le rendement énergétique du bâtiment, ou contribuant à améliorer la gestion des eaux de pluie, ou permettant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants »

#### 2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être un matériau présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise.

D'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

Pour tous les autres bâtiments, y compris les équipements publics, sont également admis des matériaux de teinte neutre s'harmonisant avec le paysage environnant.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

### 2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### 2.4 Capteurs d'énergie solaire

L'installation de panneaux solaires doit être la plus discrète possible, afin de ne pas dénaturer le paysage. Il est conseillé que les panneaux soient monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux pourront être encastrés, et installés en bas de toiture ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont à éviter. D'une manière générale, on privilégiera l'installation des panneaux sur les annexes ou en les détachant complètement de l'habitation, créant ainsi une fonction telle que préau, pergola, toiture de bûcher, .... Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

### 2.5. Châssis de toiture

Les châssis de toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture.

## **3 - Façades**

### 3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et avec leur destination.

### 3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## **4 - Clôtures**

### 4.1 - En limites de l'emprise publique ou voie ouverte à la circulation :

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale. La hauteur des murs est limitée à 1,80 m.
- une haie vive doublée ou non d'un grillage. L'utilisation exclusive du thuyas, ou familles voisines, est interdite.
- un talus planté.

Les clôtures de type préfabriqué en plaques de béton armé brut sont interdites.

### 4.2 - En limites séparatives

Les plantations utilisées pour les clôtures en limites séparatives doivent respecter les conditions définies à l'article 671 du Code civil.

Les clôtures de type préfabriqué en plaques de béton armé sont admises en limite séparative, ainsi que les claustras.

### **5 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz, récupérateur d'eau pluviales et autres éléments techniques seront soit enterrés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

2 - Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables:

- pour les habitations: 1 place de stationnement privatif par logement.
- pour les activités : 1 aire de stationnement au moins égale à 50% de l'emprise au sol des bâtiments (sauf pour les entrepôts).
- pour les hôtels, 1 place par chambre
- pour les restaurants et cafés, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle
- pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.
- pour les équipements publics ou collectifs : les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

3 - En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique 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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L421.3 du Code de l'Urbanisme).

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Les aires de stationnement doivent être plantées.



Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale. En cas de lotissement ou d'opération groupée, les espaces libres doivent comporter des aires adaptées au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères. Ces aires doivent être masquées par une haie végétale.

**Les éléments de paysage (haies, arbres remarquables et boisements) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés en application de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme.**

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur dans le cas d'une haie ou d'une surface égale dans le cas de boisements avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère et destination de la zone

La zone UE est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation d'activités économiques du territoire.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

#### ■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Permettre l'implantation et l'extension des activités autorisées dans la zone à condition que celles-ci ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et ne portent pas atteinte au paysage environnant
- Optimiser le potentiel constructible,
- Encourager la réalisation d'architecture de qualité.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *La zone UE est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UE, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *La zone UE est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Dans la zone UE, sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home autres que celles liées à une activité commerciale de vente de caravanes, camping-car et mobil-homes,
- Les aires de jeux ou de sports
- Les golfs.

### **ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, à condition
  - qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement par unité foncière (sauf nécessité technique justifiée)
  - que la surface du logement soit égale ou inférieure à 50 m<sup>2</sup>
  - qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment à usage d'activités.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables et proportionnés à l'édification des opérations autorisées,
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantés dans la zone,
- les annexes aux constructions existantes.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu être branchées sur le réseau.

##### Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement est possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

#### 4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

### ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 20 mètres de l'alignement de la RD 25,
- 10 mètres de l'alignement de la RD 153,
- 5 mètres de l'alignement des routes départementales,
- pour les autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
  - soit à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

Ce recul pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur).

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment s'implante en mitoyenneté d'un bâtiment existant, il devra être muni d'un dispositif efficace de lutte contre la propagation des incendies.
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance minimum de trois mètres.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments d'activités sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 – Dispositions générales**

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

La hauteur des nouvelles constructions devra être en harmonie avec les bâtiments existants environnants.

### **11.2 – Façades**

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux : les matériaux de démolition, de récupération, les tôles et matériaux brillants sont interdits.
- l'harmonie des couleurs



- leur tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **11.3 – Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,5 mètres de hauteur. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages anti-bruit obligatoires, conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

### **11.4 Traitement des abords**

Les bennes de déchets ou lieux de stockage des déchets seront soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

## **ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère et destination de la zone

La zone UL est une zone urbanisée couvrant les équipements publics à vocation sportive et de loisirs.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

#### ■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à permettre le maintien et la valorisation des activités de sport et loisirs.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *La zone UL est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UL, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *La zone UL est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UL 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

### **ARTICLE UL 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables et proportionnés à l'édification des opérations autorisées.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu être branchées sur le réseau.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

#### **4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

### **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 5 mètres de l'alignement des routes départementales,
- pour les autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
  - soit à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

Ce recul pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur).

### **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment s'implante en mitoyenneté d'un bâtiment existant, il devra être muni d'un dispositif efficace de lutte contre la propagation des incendies.
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance minimum de trois mètres.

**ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments d'activités sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

**ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES****11.1 – Dispositions générales**

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

La hauteur des nouvelles constructions devra être en harmonie avec les bâtiments existants environnants.

**11.2 – Façades**

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux : les matériaux de démolition, de récupération, les tôles et matériaux brillants sont interdits.
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

**11.3 – Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,5 mètres de hauteur. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages anti-bruit obligatoires, conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.



## ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Les éléments de paysage (haies, arbres remarquables et boisements) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés en application de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme.**

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur dans le cas d'une haie ou d'une surface égale dans le cas de boisements avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE UL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER**

---



## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court et moyen termes.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés. Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

#### ■ Destination de la zone

La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

Elle a pour vocation principale d'accueillir des constructions à usage d'habitat, et de manière secondaire l'accueil d'activités de commerces, de bureaux et de services.

A cet effet, **des orientations d'aménagement et de programmation** sont définies pour ce secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés suivant un principe de compatibilité.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone 1AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AUH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits:

**Sont notamment interdits:**

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes, les aires de dépôt de véhicules,
- les golfs.

**Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liées à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

### ARTICLE 1AUH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappels :**

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

En tout état de cause, les constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier.

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de



pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage artisanales, commerciales ou de service, sous réserve d'accès définis, de stationnement sur la parcelle correspondant aux besoins de l'activité et de l'absence de nuisances (bruit, odeurs, fumées, poussières...), et sous réserve que leur architecture s'intègre au sein de leur bâti environnant.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les opérations d'ensemble, il sera nécessaire de prévoir une hiérarchisation des voies, et de respecter les principes édictés par le code de la rue et le nécessaire partage de l'espace.

#### 3.2 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage. Un taux maximum de surface imperméabilisée de 25% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes sera appliqué.
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Des fourreaux seront installés lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

Les coffrets nécessaires à l'installation et au fonctionnement de ces réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

### ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

## **ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des constructions de faible emprise (transformateur, ...) n'est pas réglementée.

En tout état de cause pour la zone 1AUh, les constructions devront respecter les principes d'alignement par le plan de composition du secteur.

## **ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faitage/acrotère de la construction à édifier.

### **2 - Dispositions générales**

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, éoliennes, etc..) ni aux édifices du culte.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

### 3 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder

- Habitations individuelles et autres constructions, excepté celles ci-après :
  - 7m à l'égout du toit
  - 8m à l'acrotère
  - 12m au faîtage.
- Immeubles collectifs à usage d'habitation
  - 9m à l'égout du toit
  - 10 m à l'acrotère
  - 14m au faîtage.
- Bâtiments annexes non adjacents au bâtiment principal d'habitation
  - 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

Les hauteurs de constructions devront être compatibles avec les conditions d'ensoleillement respectives des constructions entre elles, afin de garantir un droit au soleil pour chaque habitation.

## ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 1 - Généralités

Les sous-sols sont autorisés, à condition que l'évacuation des eaux de pluie se fasse gravitairement.

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction

Toute construction devra être implantée au maximum à 0,30m au dessus du terrain naturel. Cote prise au croisement des diagonales du RdC de la construction.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours etc.

Les matériaux de couverture seront constitués en matériaux de teinte ardoise

Les prises de jour en toiture seront assurées par:

- des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans,
- des lucarnes à deux pans en retrait,

Les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture.

Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents.

Les annexes non accolées de plus de 40m<sup>2</sup> seront couvertes d'une toiture à deux pans. Les enduits de façade et les matériaux de couverture seront

identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois.

## 2 - Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- Dans le cas de bâtiment publics ou d'opérations groupées,
- Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine, et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

- les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.

## ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT

### Stationnement privatif

Le stationnement privatif doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- pour les habitations: 1 place de stationnement privatif par logement.
- pour les activités : 1 aire de stationnement au moins égale à 50% de l'emprise au sol des bâtiments.
- pour les hôtels, 1 place par chambre
- pour les restaurants et cafés, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle
- pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.
- pour les équipements publics ou collectifs : les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

3 - En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique 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 proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L421.3 du Code de l'Urbanisme).

#### Stationnement public

Pour les programmes d'aménagement d'ensemble, le stationnement public sera organisé sur l'ensemble du quartier par des poches de stationnements mutualisés éloignées en moyenne de 50 à 70 m des habitations. Le stationnement linéaire le long des voies devra être le plus possible réduit à un taux maximum de 25%. Ces espaces de stationnement seront aménagés avec des revêtements limitant l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 Espaces libres de plantation**

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Les haies devront comporter au minimum trois espèces d'essences variées.

#### **13.2 Eléments de paysage protégés**

Tout capital végétal répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé.

Les continuités paysagères devront être préservées voire renforcées pour favoriser le développement de la biodiversité.

Les cônes de vues permettant de dégager une fenêtre visuelle sur le lointain ou un repère urbain seront privés de toute construction et de végétation de haute tige.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUH 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*



**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE 1AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUe comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation d'activités économiques à court et moyen terme.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

#### ■ Destination de la zone

La zone 1AUe est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

#### ■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone 1AUe est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1Aue, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone 1AUe est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 1AUe 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Dans la zone 1AUe, sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home autres que celles liées à une activité commerciale de vente de caravanes, camping-car et mobil-homes,
- Les aires de jeux ou de sports
- Les golfs.

### **ARTICLE 1AUe 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, à condition
  - qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement par unité foncière (sauf nécessité technique justifiée)
  - que la surface du logement soit égale ou inférieure à 50 m<sup>2</sup>
  - qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment à usage d'activités.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables et proportionnés à l'édification des opérations autorisées,
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantés dans la zone,
- les annexes aux constructions existantes.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

L'accès à la zone 1AUe se fera depuis la voirie de desserte interne existante sur la zone UE adjacente. Aucun accès direct de parcelles ne sera autorisé depuis la route départementale.

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu être branchées sur le réseau.

##### Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement est possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur (arrêté interministériel du 21 août 2008).

#### 4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

### ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- soit à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

Ce recul pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur).

#### **ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment s'implante en mitoyenneté d'un bâtiment existant, il devra être muni d'un dispositif efficace de lutte contre la propagation des incendies.
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance minimum de trois mètres.

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

L'implantation des bâtiments d'activités sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

#### **ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

##### **11.1 – Dispositions générales**

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

La hauteur des nouvelles constructions devra être en harmonie avec les bâtiments existants environnants.

##### **11.2 – Façades**

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux : les matériaux de démolition, de récupération, les tôles et matériaux brillants sont interdits.
- l'harmonie des couleurs

- leur tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### **11.3 – Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,5 mètres de hauteur. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages anti-bruit obligatoires, conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

### **11.4 Traitement des abords**

Les bennes de déchets ou lieux de stockage des déchets seront soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

## **ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## **ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*



**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE 1AUe 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUe 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 2AUh comprend des espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

**Des orientations d'aménagement et de programmation** sont définies pour ce secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés suivant un principe de compatibilité.

#### ■ Destination de la zone

La zone 2AUh doit permettre à la commune de répondre à ses besoins de développement à long terme, tout en assurant, grâce à un échelonnement dans le temps, une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espaces.

Elle a pour vocation principale d'accueillir des constructions à usage d'habitat, et de manière secondaire l'accueil d'activités de commerces, de bureaux et de services.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone 2AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE 2AUH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AUh2.

**Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liées à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

### ARTICLE 2AUH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment s'ils doivent permettre d'assurer un niveau de desserte suffisant de la zone en vue de son urbanisation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 2AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

### ARTICLE 2AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

### ARTICLE 2AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

### ARTICLE 2AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des constructions de faible emprise (transformateur, ...) n'est pas réglementée.

### ARTICLE 2AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une limite séparative, ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimum d'un mètre de la limite séparative

### ARTICLE 2AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE 2AUH 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUH 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AUH 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE 2AUH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé





## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend un sous-secteur :

- le **secteur Ah**, définit à titre exceptionnel pour les hameaux du Chauminet et de Civray.

#### ■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *La zone A est concernée par le risque inondation des affluents de l'Oudon.*
- *La zone A est concernée par le risque de feux de forêt.*
- *La zone A est concernée par les périmètres de protection des captages des Chaintres à Ballots et de l'Epronnière à Livré-la-Touche.*
- *Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1.5 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

**Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liées à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

**A l'intérieur du secteur inondable** délimité au plan de zonage, sont interdits :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- Les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Les sous-sols.

**A l'intérieur du périmètre de protection des captages d'eau potable**, les restrictions suivantes s'appliquent :

- A l'intérieur du périmètre de protection immédiate, interdiction de toutes activités autres que celles explicitement prévues par l'acte déclaratif d'utilité publique (notamment entretien du captage),
- A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, interdiction ou réglementation par l'acte d'utilité publique des activités, installations, dépôts et tous faits susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine,
- A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, réglementation possible par l'acte déclaratif d'utilité publique de tous faits, activités, installations et dépôts mentionnés ci-dessus.

## **ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue sont identifiés à titre informatif sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.**

Au sein du périmètre de trame verte et bleue identifié sur les documents graphiques, des mesures devront être prises, telles que la mise en place de clôtures perméables pour la faune et la non-entrave des continuités écologiques (faune piscicole, ...).

**La démolition d'un élément bâti (petit patrimoine) identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir et dans la mesure où cette démolition est justifiée.**

**Dispositions applicables dans la zone A : sont autorisés :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station d'épuration, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 16 du présent règlement.

**Plus particulièrement, sont autorisés au sein de la zone A :**

### **1. Dans le cadre d'une exploitation agricole :**

- Les constructions ou installations liées et/ou complémentaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
  - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation

agricole,

- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 95 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité,
- le nombre de logement est limité à un dans le cas des exploitations unipersonnelles et à deux par site d'exploitation dans le cas d'exploitations à plusieurs associés, quel que soit le nombre d'associés.

La construction de locaux de gardiennage, de 30 m<sup>2</sup> d'emprise maximum, situés à moins de 50 m des bâtiments d'activité est autorisée.

## **2. En dehors des exploitations agricoles :**

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- L'extension des habitations existantes sous réserve que l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination à vocation d'habitat et à vocation touristique dès lors que :
  - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 200 mètres par rapport à un bâtiment d'élevage et de 50 mètres d'un hangar de stockage,
  - qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierre, ...), et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
  - qu'ils offrent une emprise au sol minimale de 80 m<sup>2</sup>
  - qu'une autre habitation est déjà présente dans un rayon de 30 mètres
  - que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que le bâtiment soit desservi par les réseaux d'eau et d'électricité de capacité suffisante,
  - que le terrain permette l'accueil d'un dispositif d'assainissement autonome.

*Dans tous les cas, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers*

### **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs Ah:**

#### **Sont autorisés :**

- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau. Les abris de jardin créés dans ce cadre sont limités à un abri par unité foncière et ne doivent pas excéder 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> par unité foncière.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

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

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.



En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", ou d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

#### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

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

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

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

#### **6.1 Règles d'implantation**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 20 mètres de l'alignement de la RD 25,
- 15 mètres de l'alignement de la RD 127 et de la RD 11,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

#### **6.2 Implantations différentes**

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation est possible jusqu'à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de risque pour la circulation (visibilité),
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le cas d'une construction existante, implantée en recul par rapport à l'alignement, l'extension de cette construction est autorisée sur les arrières ou dans le prolongement du bâti existant.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les annexes à l'habitation et abris de jardin inférieures à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les bassins des piscines et les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation si elle n'est pas prévue sur les limites séparatives est autorisée à 1,4 mètre de ces limites,
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à moins de 3 mètres de la limite séparative à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- les équipements publics liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Hormis les conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, éoliennes...

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit.
- 8 mètres à l'acrotère,
- 12 mètres au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées (annexes, bureaux, commerce, ...) ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé en cas d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà ces hauteurs, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

La hauteur des constructions et installations agricoles n'est pas réglementée.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 2 - Toitures :

#### 2.1 - Pentes :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale ; toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

Les toitures-terrasses sont autorisées sur les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées sur les nouveaux bâtiments à usage d'habitation que si celles-ci comportent des dispositifs contribuant à améliorer le rendement énergétique du bâtiment, ou contribuant à améliorer la gestion des eaux de pluie, ou permettant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

#### 2.2 - Couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales à usage d'habitation et de leurs annexes maçonnées devra être un matériau présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise.

D'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

Pour tous les autres bâtiments, y compris les équipements publics, sont également admis des matériaux de teinte neutre s'harmonisant avec le paysage environnant.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

### 2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### 2.4 Capteurs d'énergie solaire

L'installation de panneaux solaires doit être la plus discrète possible, afin de ne pas dénaturer le paysage. Il est conseillé que les panneaux soient monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux pourront être encastrés, et installés en bas de toiture ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont à éviter. D'une manière générale, on privilégiera l'installation des panneaux sur les annexes ou en les détachant complètement de l'habitation, créant ainsi une fonction telle que préau, pergola, toiture de bûcher, .... Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

## **3 - Façades :**

### 3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

### 3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## **4 Clôtures :**

- **Pour les clôtures destinées à protéger les espaces d'accompagnement des constructions**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par

- un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,8 m, doublée ou non d'une haie vive
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

Les plantations utilisées pour les clôtures en limites séparatives doivent respecter les conditions définies à l'article 671 du Code civil.

Les clôtures de type préfabriqué en plaques de béton armé sont interdites en bordure de rue et des espaces publics; elles sont admises en limite séparative.

### **5 - Restauration, réhabilitation et changement de destination**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) devront être conservés dans la mesure du possible.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures devra se faire de manière à être en harmonie avec les ouvertures existantes.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

### **13.2 Eléments de paysage protégés**

**Les éléments de paysage (haies, arbres remarquables et boisements) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés en application de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme.**

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur dans le cas d'une haie ou d'une surface égale dans le cas de boisements avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé



## **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone N couvre les zones naturelles et forestières de la commune, équipées 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.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- le **secteur Nl** destiné à couvrir les secteurs naturels à vocation de loisirs et de tourisme.
- le **secteur Np**, secteur couvrant les ensembles architecturaux et paysagers remarquables du territoire.

#### ■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

#### ■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *la zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *La zone N est concernée par le risque inondation des affluents de l'Oudon.*
- *Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1.5 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

**Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liées à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

**A l'intérieur du secteur inondable** délimité au plan de zonage, sont interdits :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- Les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Les sous-sols.

### ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue sont identifiés à titre informatif sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.**

Au sein du périmètre de trame verte et bleue identifié sur les documents graphiques, des mesures devront être prises, telles que la mise en place de clôtures perméables pour la faune et la non-entrave des continuités écologiques (faune piscicole, ...).

**Dispositions applicables dans l'ensemble des zones N, tous secteurs confondus:**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 16 du présent règlement.

**Dispositions particulières applicables dans le secteur Nl exclusivement :**

- les constructions légères nécessaires à la fréquentation du public et limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les équipements publics ou collectifs de loisirs
- les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés dans le secteur, pour peu qu'elles soient aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.
- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

**Dispositions particulières applicables dans le secteur Np exclusivement :**

**Sont autorisés :**

- Les travaux d'entretien et de gestion courante sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (traitement des façades, réfection des toitures, etc.)
- L'extension des constructions en vue de la création d'un projet d'hébergement hôtelier.
- La création de nouvelles constructions pour des projets d'hébergement hôtelier et pour des constructions à usage de loisirs et de tourisme, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte au caractère du site.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

**Définition :**

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### 3.2 Voirie

**Définition :**

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

**Expression de la règle :**

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

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", ou d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

#### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si le propriétaire le souhaite, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

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

#### **6.1 Règles d'implantation**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 20 mètres de l'alignement de la RD 25,
- 15 mètres de l'alignement de la RD 127 et de la RD 11,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

#### **6.2 Implantations différentes**

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation est possible jusqu'à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de risque pour la circulation (visibilité),
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le cas d'une construction existante, implantée en recul par rapport à l'alignement, l'extension de cette construction est autorisée sur les arrières ou dans le prolongement du bâti existant.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les annexes à l'habitation et abris de jardin inférieures à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les bassins des piscines et les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation si elle n'est pas prévue sur les limites séparatives est autorisée à 1,4 mètre de ces limites,
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à moins de 3 mètres de la limite séparative à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- les équipements publics liés aux divers réseaux

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

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Hormis les conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

##### **Dispositions particulières applicables dans les secteurs N<sub>ℓ</sub> et N<sub>p</sub> :**

En plus des conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du secteur.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, éoliennes...

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit.



- 8 mètres à l'acrotère,
- 12 mètres au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées (annexes, bureaux, commerce, ...) ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé en cas d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà ces hauteurs, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur N $\ell$ :**

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **1 - Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### **2 - Toitures :**

#### 2.1 - Pentes :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale ; toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

Les toitures-terrasses sont autorisées sur les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées sur les nouveaux bâtiments à usage d'habitation que si celles-ci comportent des dispositifs contribuant à améliorer le rendement énergétique du bâtiment, ou contribuant à améliorer la gestion des eaux de pluie, ou permettant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

#### 2.2 - Couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales à usage d'habitation et de leurs annexes maçonnées devra être un matériau présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise.

D'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique

de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

Pour tous les autres bâtiments, y compris les équipements publics, sont également admis des matériaux de teinte neutre s'harmonisant avec le paysage environnant.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

### 2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### 2.4 Capteurs d'énergie solaire

L'installation de panneaux solaires doit être la plus discrète possible, afin de ne pas dénaturer le paysage. Il est conseillé que les panneaux soient monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux pourront être encastrés, et installés en bas de toiture ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont à éviter. D'une manière générale, on privilégiera l'installation des panneaux sur les annexes ou en les détachant complètement de l'habitation, créant ainsi une fonction telle que préau, pergola, toiture de bûcher, .... Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

## **3 - Façades :**

### 3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

### 3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## **4 - Clôtures :**

- **Pour les clôtures destinées à protéger les espaces d'accompagnement des constructions**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par

- un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,8 m, doublée ou non d'une haie vive
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale

- un talus planté d'essences locales.

Les plantations utilisées pour les clôtures en limites séparatives doivent respecter les conditions définies à l'article 671 du Code civil.

Les clôtures de type préfabriqué en plaques de béton armé sont interdites en bordure de rue et des espaces publics; elles sont admises en limite séparative.

### **5 - Restauration, réhabilitation et changement de destination**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) devront être conservés dans la mesure du possible.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures devra se faire de manière à être en harmonie avec les ouvertures existantes.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement,

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

### **13.2 Eléments de paysage protégés**

**Les éléments de paysage (haies, arbres remarquables et boisements) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés en application de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme.**

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur dans le cas d'une haie ou d'une surface égale dans le cas de boisements avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation).

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé - art. 157 L. ALUR modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme*

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé