



COMMUNE DE

Saint Germain sur Ile

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration prescrite par DCM du 24 janvier 2000

Approuvé le 4 juillet 2005

Modifié le 9 novembre 2010

Modifié le 17 décembre 2013

REGLEMENT

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	Champ d'application territorial du plan
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des législations relatives à l'occupation des sols
Article 3	Division du territoire en zones
Article 4	Adaptations mineures

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article U2	Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article U3	Accès et voirie
Article U4	Desserte par les réseaux
Article U5	Caractéristiques des terrains
Article U6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article U7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article U8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article U9	Emprise au sol
Article U10	Hauteur maximale des constructions
Article U11	Aspect extérieur
Article U12	Stationnement
Article U13	Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U14	Coefficient d'occupation du sol
-------------	---------------------------------

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1	Occupations et utilisations du sol admises
Article A2	Occupations et utilisations du sol interdites

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A3	Accès et voirie
Article A4	Desserte par les réseaux
Article A5	Caractéristiques des terrains
Article A6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article A7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article A8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article A9	Emprise au sol
Article A10	Hauteur maximale des constructions
Article A11	Aspect extérieur
Article A12	Stationnement
Article A13	Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14	Coefficient d'occupation du sol
-------------	---------------------------------

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article N1 Occupations et utilisations du sol admises
Article N2 Occupations et utilisations du sol interdites

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

- Article N3 Accès et voirie
Article N4 Desserte par les réseaux
Article N5 Caractéristiques des terrains
Article N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article N9 Emprise au sol
Article N10 Hauteur maximale des constructions
Article N11 Aspect extérieur
Article N12 Stationnement
Article N13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

- Article N14 Coefficient d'occupation du sol

TITRE V

Espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer.

TITRE VI

Emplacements réservés :

- aux voies
- aux ouvrages publics
- aux installations d'intérêt général
- aux espaces verts publics

TITRE VII

« Dispositions applicables en zone inondable »

Les zones inondables ont été cartographiées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vilaine en région rennais Ile et l'Illet approuvé le 10/12/2007 et annexé au PLU par arrêté municipal en date du 10/10/2008. Sur les zones inondables figurant au PPRI, toute utilisation des sols est soumise au règlement du PPRI qui se superpose aux règles du PLU



ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Germain sur Ille.

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols modifié et approuvé le 13-09-1999.

ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111.2 à R111.24 du Code de l'Urbanisme (texte communément appelé Règlement National d'Urbanisme, R.N.U.), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

- R111.2, concernant la salubrité et la sécurité publique
- R111.4, concernant la conservation et la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.15, concernant le respect des préoccupations d'environnement
- R111.21, concernant le respect du patrimoine urbain, naturel, et historique.

Article *R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Il est établi conformément aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU), ainsi qu'aux lois et décrets spécifiques à l'existence de patrimoines archéologiques.

Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L 123.1(7°) du code de l'urbanisme, repérés au plan « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole explicité en légende, les travaux d'extension ou d'aménagement seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

De plus, les interventions sur ces bâtiments devront respecter les éventuelles prescriptions mentionnées dans ce document.

Toute démolition partielle ou totale de ces constructions devra faire l'objet d'une demande de Permis de Démolir auprès des services de la Mairie. Il en est de même pour le bâti de l'ensemble de la zone UC (centre bourg), pour lequel toute démolition partielle ou totale fera l'objet de la même demande.

Patrimoine archéologique

L'ensemble des sites archéologiques est repéré au document graphique, et la liste est incorporée à l'annexe « Patrimoine archéologique ».

Le Service Régional d'Archéologie demande que soient rappelés les textes suivants :

Il est ainsi rappelé que s'applique la législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui stipule que « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35 044 RENNES cedex, tél : 02 99 84 59 00) »

Rappel de art. 322-2 du Code Pénal : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ».

Rappel de l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} avril 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. ».

Rappel de l'art. R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles équipées ou non équipées, telles que définies à l'article R123.18 du code de l'urbanisme.

Les plans comportent aussi les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les servitudes, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

ARTICLE IV ADAPTATIONS MINEURES

Les diverses règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures qui peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme). Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 14 inclus du règlement de chaque zone.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat non nuisant ou aux services sont autorisées.

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

ARTICLE UC1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les établissements, installation ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue du centre bourg.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes, ainsi que les terrains de stationnement des caravanes.
- Les défrichements et abattages d'arbres dans les espaces boisés visés à l'article UC13.
- **En secteur UC**, le changement de destination à usage d'habitation des rez-de-chaussée d'immeuble déjà occupés par une activité économique (commerce, services, activité artisanale non nuisante...)

ARTICLE UC2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- La reconstruction après sinistre de bâtiments qui ne respectent pas les règles définies dans les articles 3 à 14 du présent règlement, , sous réserve du respect de l'implantation et des emprises des volumes initiaux, sauf si le bâtiment est mal implanté par rapport à la voie.
- Les constructions répertoriées dans « l'inventaire du patrimoine bâti de caractère » devront respecter les prescriptions indiquées dans ce document.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du code civil.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2- Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, sauf dans les cas prévus ci-après :

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement...) sera imposé.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel peut être autorisé, sous réserve de la réalisation d'une étude de filière d'assainissement et de son acceptation.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

3- Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain, ou, en ce qui concerne l'électricité et le téléphone, fixées aux façades de manière discrète.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions et une configuration permettant d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7, et 8 du règlement.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1- Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons, parcs publics...)

1.1 La distance des constructions par rapport à l'alignement est donnée dans le tableau suivant :

SECTEUR	UC
Distance par rapport à l'alignement	Valeur comprise Entre 0 et 3m

Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

Dans le secteur UC, l'implantation se fera dans les conditions définies ci-dessus, ou dans le prolongement de l'existant dans le cas d'extension.

Le long des voies repérées au document graphique par le symbole ●●●●● : rue de la Scierie, chemin du Bois Lambin..., il est imposé **une construction à l'alignement** ou l'édification d'un mur d'au moins 0,80m, en l'absence de construction.

1.2 – L'implantation des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement ou sur des terrains en drapeau, respectera la règle de l'article 7 ci-après fixée pour les limites séparatives, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

- 1.3- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;
 - dans le cas d'extensions de constructions existantes, celles-ci se pourront se faire dans le prolongement de l'existant.
 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

2- Voies ferrées
Sans objet

3- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Les règles d'implantation définies ci-dessus pourront être imposées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue ;
- pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ;
- dans le cas d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes à usage d'habitation, et dans le prolongement de l'existant.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Par rapport aux limites latérales

- a) la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;
- b) si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de 2 mètres.

2- Par rapport aux fonds de parcelles

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur demi-hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres.

3- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'extension d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. ne respectant pas les règles définies aux § 1 et 2 ci-dessus si elle est limitée à 20 m² d'emprise au sol et réalisée dans le prolongement de la construction existante ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise au sol préexistante ;

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

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

1- Constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

2- Cas particuliers

- Dans le cas de reconstruction après sinistre, l'emprise des constructions pourra excéder l'emprise maximum définie en 1, dans la limite de l'emprise préexistante.

Par ailleurs, il pourra être autorisé que l'emprise des constructions atteigne 100% de la surface du terrain :

- pour des activités commerciales ou artisanales.
- dans le cas d'aménagement et/ou d'extension des habitations existantes nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas ;
- pour respecter la trame bâtie dans l'environnement immédiat du projet de construction ;
- pour les constructions d'intérêt ou d'usage public.

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

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Hauteur maximale

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, et sauf dispositions particulières portées au plan ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	UCe
Nombre de niveaux	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	7,60 m

Afin de leur permettre d'évoluer vers des usages multiples autres que l'habitation, les rez-de-chaussée des constructions neuves devront présenter une hauteur libre sous plafond de 3 mètres minimum.

Toute construction devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit ou de l'acrotère, et ce dans la limite d'un seul étage (dont le plancher sera à une hauteur inférieure à la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère). Les combles ou attiques pourront être aménagés.

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

2- Cas particuliers

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, une hauteur égale à celle de l'un des immeubles riverains pourra éventuellement être imposée pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue. Il en sera de même dans le cas de reconstruction après sinistre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public** (Loi de 1977). Le respect de cet intérêt relève de la compétence des concepteurs, de la volonté des maîtres d'ouvrage, ainsi que de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1- Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Lorsque les murs sont en pierre destinée à rester apparente, et qu'ils ne présentent pas de défauts susceptibles d'altérer leur imperméabilité, les enduits et crépis de toute nature sont proscrits.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

A titre de conseil, les matériaux de type bois ou/et pierres apparentes seront préférés aux matériaux nécessitant des enduits extérieurs monocouches.

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2- Couverture - Toiture

Si les bâtiments à l'exception des vérandas sont couverts d'une toiture, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant la couleur ou l'aspect de l'ardoise bleue, sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, ou relevant d'une démarche environnementale est admis sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

L'emploi de tuiles ou autres matériaux de couleur rouge est proscrit, sauf s'il s'agit de couvertures déjà existantes en tuiles rouges.

3- Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et/ou privées seront d'un style simple et constituées de pierres destinées à être apparente, ou de bois, ou des deux matériaux associés, ou encore de dispositifs à claire-voie (y compris les grillages) tels que grilles métalliques. Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits. Dans tous les cas, la hauteur totale ne pourra excéder 1.50m au point le plus haut par rapport au terrain naturel.

Le long des voies repérées au document graphique par le symbole ●●●●● : rue de la Scierie, chemin du Bois Lambin..., les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées de murets en pierres du pays, d'au moins 0,80m, destinées à rester apparentes.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur par rapport au terrain naturel de 2m. Elles seront constituées de dispositifs à claire-voie (grilles, grillages, claustras en bois...), à l'exclusion des panneaux préfabriqués en béton.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent, mais il devra faire l'objet d'un projet précis et soigné, inséré dans le règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

4- Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L 123.1(7°) du code de l'urbanisme, repérés au plan « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole explicité en légende dudit plan, les travaux d'extension et d'aménagement seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des bâtiments.

Les interventions sur ces bâtiments devront conserver et mettre en valeur leurs qualités architecturales, en particulier en respectant le caractère des ouvertures, les matériaux, les enduits extérieurs.

5- Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, en référence à l'aspect de la construction préexistante ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement, sans les circulations y afférentes, sont 5.00m de longueur et 2.40m de largeur.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Pour les programmes à caractère locatif aidé, une place de stationnement par logement est exigée à minima.

Pour les autres cas, il est exigé au minimum :

1. Habitat collectif

Deux places de stationnement par logement.

Pour le stationnement des deux-roues, 1m² par logement.

2. Habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction.

Dans les lotissements ou permis groupés, une place banalisée supplémentaire pour trois logements sera de plus demandée.

3- Les locaux commerciaux

Néant

4- Activités

Une place de stationnement par tranche pleine de 60m² de Surfaces de plancher.

5- Modalités d'applications

En cas d'impossibilité architecturale, technique, ou juridique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations s'il réalise ou acquiert, à moins de 100m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L. 421.3 du code de l'urbanisme sont remplies.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds seront classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre V du présent règlement.

2. Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

La zone UE comporte 3 secteurs qui devront être urbanisés conformément aux dispositions réglementaires de ceux-ci :

- Le secteur UEc correspond aux lotissements et à leurs prolongements : Clos de l'Epine, Courtils, Clos au Prêtre, Bois Lambin, Verdinerie, et la Basse Rue.
- Le secteur UEd correspond aux secteurs déjà urbanisés de la Pommeraie et du Moulin Neuf.
- Le secteur UEe correspond au secteur au Sud de l'agglomération comprise entre le Tertre Vulcain et le Clos de la Verdinerie.

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

ARTICLE UE1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sur l'ensemble de la zone :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

ARTICLE UE2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sur l'ensemble de la zone :

- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- Les constructions répertoriées dans « l'inventaire du patrimoine bâti de caractère » devront respecter les prescriptions indiquées dans ce document.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Peuvent être également autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, l'agrandissement, ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2- Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de la réalisation d'une étude de filière d'assainissement et de son acceptation.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3- Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions et une configuration permettant d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7, et 8 du règlement.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1.1 La distance des constructions par rapport à l'alignement est donnée dans le tableau suivant :

SECTEUR	UE
Distance par rapport à l'alignement	A l'alignement ou au moins 1 mètre

Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

Dans le secteur UE, l'implantation se fera dans les conditions définies ci-dessus, ou dans le prolongement de l'existant dans le cas d'extension.

1.2 – L'implantation des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement ou sur des terrains en drapeau, respectera la règle de l'article 7 ci-après fixée pour les limites séparatives, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

1.3- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;
- dans le cas d'extensions de constructions existantes, celles-ci se pourront se faire dans le prolongement de l'existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Par rapport aux limites latérales

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 2 mètres.

2- Par rapport aux fonds de parcelles

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres quelles que soient ces façades.

Bâtiments annexes : la construction de bâtiments annexes peut être autorisée sur toutes limites séparatives, ou au moins 1 mètre, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50m.

3- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'extension d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. ne respectant pas les règles définies au 1.1 et 1.2 ci-dessus, si elle est limitée à 20 m² d'emprise au sol et réalisée dans le prolongement de la construction existante ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise au sol préexistante ;

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

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

1- Constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder

Secteur	Emprise au sol
UEc	60%
UEd	50%
UEe	30%

2- Cas particuliers

Dans le cas de reconstruction après sinistre, l'emprise des constructions pourra excéder l'emprise maximum définie en 1, dans la limite de l'emprise préexistante.

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

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTION

1-Hauteur maximale

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, et sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	UEc	UEd	UEe
Nombre de niveaux	R+1+C	R+C	R+C

Toute construction devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit ou de l'acrotère, et ce dans la limite d'un seul étage (dont le plancher sera à une hauteur inférieure à la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère). Les combles ou attiques pourront être aménagés.

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

1.1 –Pour UEd et UEe : L'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les limites fixées ci-dessus pourra être réalisée dans le prolongement de la hauteur de l'existant.

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

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence des concepteurs, de la volonté des maîtres d'ouvrage, ainsi que de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

1- Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Lorsque les murs sont en pierre destinée à rester apparente, et qu'ils ne présentent pas de défauts susceptibles d'altérer leur imperméabilité, les enduits et crépis de toute nature sont proscrits.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

A titre de conseil, les matériaux de type bois ou/et pierres apparentes seront préférés aux matériaux nécessitant des enduits extérieurs monocouches.

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2- Couverture - Toiture

Les bâtiments devront être recouverts d'ardoises ou de zinc, ou d'un matériau présentant la couleur ou l'aspect de l'ardoise bleue.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, ou relevant d'une démarche environnementale spécifique est admis sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits, sauf s'il s'agit de couvertures déjà existantes en tuiles rouges.

3- Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et/ou privées seront d'un style simple, et constituées de pierres destinées à être apparente, ou de bois, ou des deux matériaux associés, ou encore de dispositifs à claire-voie tels que grilles métalliques ou grillages. Les grillages seront doublés par des haies végétales composées d'arbustes locaux. Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits, de même que les murets de blocs de ciment enduits d'une hauteur supérieure à 0.40m et les dispositifs en PVC. Dans tous les cas, la hauteur totale ne pourra excéder 1.00 au point le plus haut par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur par rapport au terrain naturel de 2m. Elles seront constituées de dispositifs à claire-voie (grilles, grillages, claustras en bois...), à l'exclusion des panneaux préfabriqués en béton. En cas de clôture végétale doublée par un grillage, celui-ci devra se noyer au mieux dans la haie.

De manière générale, les haies végétales constituées de conifères, thuyas ou lauriers palmes sont proscrits.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent, mais il devra faire l'objet d'un projet précis et soigné, inséré dans le règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement, sans les circulations y afférentes, sont 5.00m de longueur et 2.40m de largeur.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Pour les programmes à caractère locatif aidé, une place de stationnement par logement est exigée à minima.

Pour les autres cas, il est exigé au minimum :

1. Habitat individuel ou collectifs

Au moins une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain de la construction.

Dans les lotissements ou permis groupés, des places banalisées supplémentaires seront demandées à l'aménageur ou au lotisseur suivant cette règle :

De 1 à 4 logements	Une place
De 5 à 7 logements	Deux places
De 8 à 12 logements	Trois places
De 12 à 15 logements	Quatre places
De 16 à 20 logements	Cinq places
De 21 à 24 logements	Six places
De 25 à 30 logements	Sept places

2. Activités

Une place de stationnement par tranche pleine de 60m² de Surfaces de plancher.

3. Modalités d'applications

En cas d'impossibilité architecturale, technique, ou juridique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations s'il réalise ou acquiert, à moins de 100m de l'opération, dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L. 421.3 du code de l'urbanisme sont remplies.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Espaces libres

Secteur	Surfaces non imperméabilisées
UEc	20%
UEd	40%
UEe	60%

2. Plantations

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non construit en zone UEd et UEe. Il n'est pas fixé de règle en secteur UEc.

3. Espaces boisés

3.1 Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds seront classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre V du présent règlement.

3.2 Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UYa

CARACTERE DE LA ZONE UYa

La zone UYa comprend les parties des zones déjà urbanisées, dans lesquelles peuvent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, activités tertiaires) qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein des secteurs d'habitation.

Il convient donc d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec la vocation de la zone.

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

ARTICLE UYa1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article UYa2, et notamment :

- les lotissements à usage d'habitation ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UYa2.

Par ailleurs, sont interdits tous exhaussements ou affouillements du sol, drainages, et de manière générale toute autre forme d'altération des zones humides.

Enfin, dans les zones inondables reportées au document graphique, sont interdits les remblais et toutes constructions nouvelles.

ARTICLE UYa2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

1- Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités déjà existantes, l'amélioration de l'habitat, ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité, et à condition de ne pas être situé en zone inondable.

2- Dans les marges de reculement :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes réalisées dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UYa 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins ou éventuellement obtenu dans les conditions définies par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet .

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2- Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UYa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe « eau », et avoir des caractéristiques suffisantes et adaptées à la construction à laquelle elles sont destinées.

2- Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou, à défaut, d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3- Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantées en aérien et dissimulées dans la mesure du possible.

ARTICLE Uya 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UYa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1- Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons...)

Rappel

Dans les marges de recul définies aux plans le long de certaines voies par une ligne tiretée, il convient de se référer à l'article 5 du Titre I « Dispositions générales ».

1.1 Une construction doit s'implanter au moins à 5m de l'alignement.

Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

1.2 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...), ainsi qu'aux bâtiments agricoles.

2- Voies ferrées

En bordure des lignes de chemins de fer, les constructions devront s'implanter à 30m de l'axe avec un minimum de 18m à partir du rail extérieur. Toutefois, ne sont pas soumises à la présente règle les constructions dont la destination est en rapport direct avec l'usage de la voie ferrée.

3- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseau de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation, ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France (1) pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité liées à ces lignes.

Réseau de transport de gaz

Sans objet.

Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Sans objet

ARTICLE UYa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Par rapport à toutes limites séparatives

Les façades ou pignons des constructions doivent être écartés des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur des bâtiments, avec un minimum de 4m .

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

ARTICLE Uya 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Entre deux constructions non jointives, quelle qu'en soit la nature et l'importance, doit toujours être laissé libre et aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien aisé du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra pas être inférieur à 5m.

ARTICLE Uya 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UYa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Hauteur maximale

Sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	UYA
Nombre de niveaux	Sans objet
Hauteur maximale totale	15 m

Cette disposition ne s'applique pas aux cheminées, grues, portiques, et autres éléments industriels.

ARTICLE UYa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence des concepteurs, de la volonté des maîtres d'ouvrage, ainsi que de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

1- Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec le paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Les matériaux de type bois, seront préférés aux bardages métalliques de teintes vives.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

Les matériaux devront être discrets. On préférera des couleurs sourdes et neutres aux couleurs blanches et vives.

2- Couverture - Toiture

Si les bâtiments à l'exception des vérandas sont couverts d'une toiture, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant la couleur ou l'aspect de l'ardoise bleue, sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

Pour les vérandas le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, ou relevant d'une démarche environnementale est admis sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant

3- Clôtures

Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits, ainsi que l'usage du PVC.

Les clôtures peuvent être conçues sous différentes formes : haies bocagères, bosquets,... Les essences champêtres en accord avec le paysage seront préférées. Les haies de conifères sont proscrites.

ARTICLE UYa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'activités ou bureaux, commerces.

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de Surfaces de plancher doit être aménagée sur le terrain de la construction

ARTICLE UYa 12 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2- Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre V du présent règlement.

Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

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

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont, soit celles des zones urbaines affectées du même indice, soit celles prévues dans les articles suivants.

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

ARTICLE 1AU 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sur l'ensemble de la zone :

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante, ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE 1AU2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions de la zone U correspondante.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est une condition nécessaire à l'autorisation de construire.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties des zones naturelles non équipées où l'urbanisation n'est prévisible qu'à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., après concertation préalable prévue à l'article L.300.2 du code de l'urbanisme, ou par création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Lorsque la zone sera rendue constructible, elle devra être urbanisée conformément aux dispositions réglementaires de celle-ci.

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

ARTICLE 2AU1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2 AU2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

ZONE 1AUYa

CARACTERE DE LA ZONE 1AUYa

La zone 1AUYa comprend les parties des zones naturelles non équipées ou insuffisamment équipées, où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux dédiés aux activités (artisanat, industries, commerces), ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient donc d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec la vocation de la zone.

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

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

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont, soit celles des zones urbaines affectées du même indice, soit celles prévues dans les articles suivants.

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

ARTICLE 1AUY 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sur l'ensemble de la zone :

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante, ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE 1AUY2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions de la zone U correspondante.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est une condition nécessaire à l'autorisation de construire.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A comprend les parties des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison du caractère agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y sont admises les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article A2.

Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Lotissements : les lotissements de toute nature.

Installations classées soumises à autorisation :

Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article A2.

Camping et caravaning

Le stationnement de plus de trois mois consécutifs par an des caravanes.

Camping hors terrains aménagés, autres modes d'utilisation du sol :

Le camping, sauf le camping à la ferme visé à l'article A2.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ouverts au public.

Les aires de stationnement ouvert au public, ainsi que les dépôts de véhicules.

Les défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés visés à l'article A13.

Par ailleurs, sont interdits tous exhaussements ou affouillements du sol, drainages, et de manière générale toute autre forme d'altération des zones humides.

Enfin, dans les zones inondables reportées au document graphique, sont interdits les remblais et toutes constructions nouvelles.

ARTICLE A2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Est interdit toute construction nouvelle ou changement de destination nécessaire à une exploitation agricole ou au prolongement de l'activité de celle-ci, à moins de 100m des bâtiments agricoles en activité d'une autre exploitation.

1- Dans les marges de reculement :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes réalisées dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie.

2- Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 15 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises, et des volumes initiaux.

- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- La construction, la restauration, l'aménagement et l'extension modérée (30% de Surfaces de plancher existante) des logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant. Le logement devra être situé dans un rayon maximum de 150m compté à partir des bâtiments d'exploitation.
- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme ...).
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 40 m² d'Emprise au sol et dans les conditions fixées à l'article A7.

Installations classées soumises à autorisation :

- a. Les installations classées liées aux activités agricoles ;
- b. Les installations classées liées à la gestion des déchets et leurs bâtiments d'exploitation ;
- c. Les installations classées liées à la gestion de l'assainissement et leurs bâtiments d'exploitation.

Modes particuliers d'utilisation du sol - terrains aménagés pour le camping et les caravanes :

Seuls peuvent être autorisés le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité agricole.

Défrichements, coupes et abattage :

Dans les espaces boisés classés, ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins ou éventuellement obtenu dans les conditions définies par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques en dehors des points prévus et aménagés à cet effet . Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2- Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3- Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantées en aérien et dissimulées dans la mesure du possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface...) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1- Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons, parcs publics...)

1.1 Une construction doit s'implanter au moins à 5m de l'alignement.

Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;

2- Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

3- Canalisations de transport de gaz

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation de transport de gaz mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Par rapport à toutes limites séparatives

a) la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;

b) si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

2- Bâtiments annexes

La construction de bâtiments annexes peut être autorisée :

- sur les limites séparatives,
- ou à 1.50 m d'une limite séparative en cas de haie existante ou de talus à préserver.
- si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale

Sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	A
Nombre de niveaux	Sans objet
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	15 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux silos, tours, cheminées ... et autres éléments techniques nécessaires aux exploitations.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

1- Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Les matériaux devront être discrets. On préférera des bardages en bois aux bardages métalliques, ainsi que des couleurs sourdes et neutres aux couleurs blanches et vives.

Les annexes aux habitations existantes seront construites en bois, et recouverts d'une toiture en ardoises.

2- Couverture - Toiture

Si les bâtiments à l'exception des vérandas sont couverts d'une toiture, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant la couleur ou l'aspect de l'ardoise bleue, sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

Pour les vérandas le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, ou relevant d'une démarche environnementale est admis sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

3- Clôtures

Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits.

Les limites des sièges d'exploitation seront de préférence traitées avec des structures végétales. Celles-ci peuvent être conçues sous différentes formes : haies bocagères, bosquets, vergers... Les essences champêtres en accord avec le paysage seront préférées. Les haies de conifères sont proscrites.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2- Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds seront classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre V du présent règlement.

Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE NP

CARACTERE DE LA ZONE NP

La zone NP comprend les parties des zones naturelles peu ou pas équipées, éventuellement en partie construites, qui font l'objet de protections particulières pour des raisons de site ou de paysage, et qui ne sont pas destinées à accueillir d'urbanisation importante .

- Le changement de destination des constructions agricoles est autorisé, ainsi que l'aménagement et/ou l'extension modérée des constructions existantes, dans le respect des règles d'insertion paysagères ci-dessous ;

La zone NP est divisée en deux secteurs :

- le secteur NPb, zone protégée dans laquelle les activités agricoles peuvent se poursuivre ;
- Le secteur NPL, destiné aux activités à vocation de loisirs et de tourisme.

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

ARTICLE NP 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article NP2, et notamment :

- les lotissements de toute nature
- les installations classées soumises à autorisation de toute nature
- les terrains de camping, et les terrains de stationnement de caravanes, sauf en secteur NPL.

Par ailleurs, sont interdits tous exhaussements ou affouillements du sol, drainages, et de manière générale toute autre forme d'altération des zones humides.

Enfin, dans les zones inondables reportées au document graphique, sont interdits les remblais et toutes constructions nouvelles.

ARTICLE NP 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

1- Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 15 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserve de l'implantation, des emprises, et des volumes initiaux.
- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat, ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardins, abris pour animaux...) dans la limite de 40m² d'Emprise au sol.
- La restauration, l'aménagement et l'extension modérée des bâtiments existants, y compris le changement de destination :
 - pour les bâtiments dont les Surfaces de plancher existantes sont supérieures à 200m², l'extension maximale est de 30% des Surfaces de plancher existantes, dans la limite de 60m² de Surfaces de plancher.
 - pour les bâtiments dont les Surfaces de plancher existantes sont inférieures à 200 m², l'extension maximale est de 60m² de Surfaces de plancher.

Toute extension de bâtiment ne pourra conduire à la création de nouveaux logements.

Les Surfaces de plancher existantes sont les Surfaces de plancher à la date d'approbation du PLU (4 Juillet 2005)

- L'aménagement, la remise en état et le changement de destination à usage d'habitation des constructions répertoriées dans « l'inventaire du patrimoine bâti en milieu rural », sous réserve de respecter les prescriptions éventuellement indiquées dans ce document.
- La construction de piscines couvertes dans la limite de 100m² d'Emprise au sol.

2- Sur la zone NPL :

- La construction de bâtiments ou installations nécessaires aux activités de loisirs, de tourisme, ou sportives.
- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs à ces installations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins ou éventuellement obtenu dans les conditions définies par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface...) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain ou du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1- Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons...)

1.1 Une construction doit s'implanter soit sur l'alignement, soit au moins à 5m de l'alignement.

1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;
- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une voie, le retrait peut être inférieur à 5m si c'est le cas pour les constructions sur les parcelles contiguës ; il ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de la voie ;
- dans le cas d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils (elles) soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage

d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1.1, l'exigence d'un retrait minimum de 5m peut être supprimée.

2- Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

3- Canalisations de transport de gaz

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation de transport de gaz mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Par rapport à toutes limites séparatives

- a) la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;
- b) si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale

Sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	NPb	NPL
Nombre d'étages	R+C	Sans objet
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	4 m	Sans objet

1.1 L'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les limites fixées ci-dessus pourra être réalisée dans le prolongement de la hauteur de l'existant.

La hauteur maximale à l'égout du toit des bâtiments annexes ne pourra dépasser 2.50m.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence des concepteurs, de la volonté des maîtres d'ouvrage, ainsi que de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

1- Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec le paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Lorsque les murs sont en pierre destinée à rester apparente, et qu'ils ne présentent pas de défauts susceptibles d'altérer leur imperméabilité, les enduits et crépis de toute nature sont proscrits.

Les matériaux de type bois, terre, ou/et pierres du pays apparentes seront utilisés dans une proportion minimum de 1/3 de la surface des façades apparentes des constructions.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage. A cette fin, les couleurs utilisées seront dans des tonalités de gris à brun, reprenant les teintes dominantes de la pierre naturelle ou du pisé. Les enduits de couleur très claire, et a fortiori blanche, sont proscrits.

2- Couverture - Toiture

Si les bâtiments à l'exception des vérandas sont couverts d'une toiture, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant la couleur ou l'aspect de l'ardoise bleue, sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

Pour les vérandas le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, ou relevant d'une démarche environnementale est admis sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant

3- Clôtures

Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits, ainsi que l'usage du PVC.

Les clôtures peuvent être conçues sous différentes formes : haies bocagères, bosquets, vergers... Les essences champêtres en accord avec le paysage seront préférées. Les haies de conifères sont proscrites.

4- Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L 123.1(7°) du code de l'urbanisme, repérés au plan « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole explicité en légende, les travaux d'extension ou d'aménagement seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Les interventions sur ces bâtiments devront respecter les éventuelles prescriptions mentionnées dans ce document.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2- Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre V du présent règlement.

Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE NH

CARACTERE DE LA ZONE NH

La zone NH comprend les parties des zones naturelles partiellement construites qui ne font pas l'objet de protections particulières pour des raisons de site ou de paysage, et qui sont destinées à accueillir une urbanisation modérée.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions auront l'obligation de réaliser un dispositif d'assainissement individuel.

Elle peut recevoir, sous certaines conditions, relatives en particulier à la proximité des constructions entre elles, des constructions à usage d'habitation.

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

ARTICLE NH1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article NH2, et notamment :

- les lotissements de toute nature
- les installations classées soumises à autorisation de toute nature
- les terrains de camping, à l'exception de ceux visés à l'article NH 2
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules.

Par ailleurs, sont interdits tous exhaussements ou affouillements du sol, drainages, et de manière générale toute autre forme d'altération des zones humides.

Enfin, dans les zones inondables reportées au document graphique, sont interdits les remblais et toutes constructions nouvelles .

ARTICLE NH2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

1- Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 15 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserve de l'implantation, des emprises, et des volumes initiaux.
- Les constructions à usage d'habitation.
- L'aménagement, la remise en état et le changement de destination à usage d'habitation des constructions répertoriées dans « l'inventaire du patrimoine bâti en milieu rural », sous réserve de respecter les prescriptions éventuellement indiquées dans ce document.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardins, abris pour animaux...) dans la limite de 40m² d'Emprise au sol
- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, ainsi qu'à l'amélioration de l'habitat.
- La construction de piscines couvertes dans la limite de 100m² d'Emprise au sol.
- Les aires publiques aménagées pour la collecte des déchets.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, y compris avec changement de destination.

2- Dans les marges de reculement :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes réalisées dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins ou éventuellement obtenu dans les conditions définies par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet .

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2- Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe « eau », et avoir des caractéristiques suffisantes et adaptées à la construction à laquelle elles sont destinées.

2- Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3- Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantées en aérien et dissimulées dans la mesure du possible.

ARTICLE NH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE NH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1- Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons...)

1.1 Une construction doit s'implanter soit sur l'alignement, soit au moins à 5m de l'alignement.

Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être imposées :

- dans le cas d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils (elles) soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1.1, l'exigence d'un retrait minimum de 5m peut être supprimée.

1.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...), ainsi qu'aux bâtiments agricoles.

2- Voies ferrées

Sans objet

3- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

3.1 Réseau de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation, ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité liées à ces lignes.

3.2 Réseau de transport de gaz

Les projets de construction, surélévation, ou modification à proximité des canalisations existantes seront soumis à Gaz de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité liées à ces canalisations.

3.3 Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

3.4 Câble des télécommunications

Sans objet

ARTICLE NH 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Par rapport à toutes limites séparatives

- la construction de bâtiments joignant une limite séparative est autorisée ;
- si la construction ne joint pas l'une des limites séparatives, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à trois mètres.

2- Bâtiments annexes

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardins, abris pour animaux...), dans la limite de 40m² d'Emprise au sol, peut être autorisée :

- sur les limites séparatives,
- ou à 1.50 m d'une limite séparative en cas de haie existante ou de talus à préserver.
- si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un maximum de trois (3) mètres.

3- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'extension d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. ne respectant pas les règles définies au 1et 2 ci-dessus : si elle est limitée à 20 m² d'emprise au sol et réalisée dans le prolongement de la construction existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise au sol préexistante.

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

ARTICLE NH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Hauteur maximale

Sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	NH
Nombre de niveaux	R+C
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	4 m

Dans les secteurs NH, la création de sous-sols pour garages de véhicules est proscrite.

Toute construction devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit ou de l'acrotère, et ce dans la limite d'un seul étage (dont le plancher sera à une hauteur inférieure à la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère).

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

La hauteur maximale à l'égout du toit des bâtiments annexes ne pourra dépasser 2.5m.

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

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence des concepteurs, de la volonté des maîtres d'ouvrage, ainsi que de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

1- Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec le paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Les matériaux de type bois, terre, ou/et pierres du pays apparentes seront utilisés dans une proportion de 1/3 de la surface des façades apparentes des constructions.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

Les matériaux devront être discrets.

2- Couverture - Toiture

Si les bâtiments à l'exception des vérandas sont couverts d'une toiture, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant la couleur ou l'aspect de l'ardoise bleue, sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

Pour les vérandas le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, ou relevant d'une démarche environnementale est admis sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant

3- Clôtures

Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits, ainsi que l'usage du PVC.

Les clôtures peuvent être conçues sous différentes formes : haies bocagères, bosquets, vergers... Les essences champêtres en accord avec le paysage seront préférées. Les haies de conifères sont proscrites.

4- Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L 123.1(7°) du code de l'urbanisme, repérés au plan « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole explicité en légende, les travaux d'extension ou d'aménagement seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Les interventions sur ces bâtiments devront respecter les éventuelles prescriptions mentionnées dans ce document.

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

1. Habitat individuel

Trois places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1. Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2- Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre V du présent règlement.

Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE NFp

CARACTERE DE LA ZONE NFP

La zone NFP comprend les parties des zones naturelles où peuvent trouver place les activités fluviales. Des installations liées au tourisme fluvial peuvent y être implantées, ainsi que les équipements publics correspondants.

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

ARTICLE NFP1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article NFP2, et notamment :

- les lotissements de toute nature
- les terrains de camping, et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières

Par ailleurs, sont interdits tous exhaussements ou affouillements du sol, drainages, et de manière générale toute autre forme d'altération des zones humides.

Enfin, dans les zones inondables reportées au document graphique, sont interdits les remblais et toutes constructions nouvelles.

ARTICLE NFP2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

1- Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12. 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 15 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserve de l'implantation, des emprises, et des volumes initiaux.
- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, ainsi qu'à l'amélioration de l'habitat.
- Les constructions nouvelles liées aux activités nautiques, ainsi que les activités, constructions et installations fluviales.
- Les activités liées au tourisme autre que les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les équipements publics ou privés liés aux activités de la zone.
- Les aires publiques aménagées pour la collecte des déchets.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, y compris avec changement de destination.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NFP 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins ou éventuellement obtenu dans les conditions définies par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques fixées au § 2 « voirie » ci-dessous.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet .

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2- Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NFP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe « eau », et avoir des caractéristiques suffisantes et adaptées à la construction à laquelle elles sont destinées.

3- Assainissement

1.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif d'assainissement collectif s'il existe, ou à défaut, d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

1.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4- Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers...)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantées en aérien et dissimulées dans la mesure du possible.

ARTICLE NFP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE NFP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, BIEFS, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1- Voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voiries ou chemins piétons...)

1.1 Une construction doit s'implanter soit sur l'alignement, soit au moins à 5m de l'alignement.

Dans le cas de voies dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas de reconstruction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;

1.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...), ainsi qu'aux bâtiments agricoles.

2- Voies ferrées

Sans objet

3- Biefs

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la rive des biefs. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées après avis du Service gestionnaire du canal.

ARTICLE NFP 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Par rapport à toutes limites séparatives

- a) la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;
- b) si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades ou pignons doivent en être écartés d'une distance au moins égale à trois mètres.

ARTICLE NFP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NFP 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NFP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Hauteur maximale

Sauf dispositions particulières portées au plan, ou aux plans de compositions annexés au P.L.U., les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	NFP
Nombre de niveaux	Sans objet
Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère	6 m

Toute construction devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit ou de l'acrotère, et ce dans la limite d'un seul étage (dont le plancher sera à une hauteur inférieure à la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère). Les combles pourront être aménagés.

Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, cheminées et autres saillies traditionnelles, ni aux grues, portiques, et autres éléments industriels.

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

ARTICLE NFP 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence des concepteurs, de la volonté des maîtres d'ouvrage, ainsi que de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

1- Aspect général - matériaux - enduits extérieurs

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec le paysage et l'insertion dans les constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions de constructions existantes, surtout en ce qui concerne les matériaux extérieurs visibles à partir de l'espace public.

Les matériaux de type bois, terre, ou/et pierres du pays apparentes seront utilisés dans une proportion minimum de 1/3 de la surface des façades apparentes des constructions.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

Les matériaux devront être discrets. On préférera des couleurs sourdes et neutres aux couleurs blanches et vives.

2- Couverture - Toiture

Si les bâtiments à l'exception des vérandas sont couverts d'une toiture, celle-ci devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant la couleur ou l'aspect de l'ardoise bleue, sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

Pour les vérandas le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, ou relevant d'une démarche environnementale est admis sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant.

3- Clôtures

Les panneaux préfabriqués en béton sont proscrits, ainsi que l'usage du PVC.

Les clôtures peuvent être conçues sous différentes formes : haies bocagères, bosquets, vergers... Les essences champêtres en accord avec le paysage seront préférées. Les haies de conifères sont proscrites.

ARTICLE NFP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NFP 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Conformément aux dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion de tout projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devront être précisés.

1-Plantations

Les plantations existantes seront conservées dans toute la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces de « plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles mais permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement d'une zone, des traversées ponctuelles par des voies si elles ne remettent pas en cause le caractère végétal de l'espace. Ils doivent être plantés et traités en espaces naturels.

2- Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre V du présent règlement.

Les espaces figurés au plan pour information par un quadrillage simple sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, le boisement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NFP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

TITRE V

Servitudes liées à la présence d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Certains terrains boisés et certains alignements boisés sont classés en EBC par le PLU au titre de l'article L 130-1, et doivent être protégés et entretenus. La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à l'autorisation préalable du maire.

TITRE V I

Emplacements réservés

Servitudes liées à la présence d'emplacement réservé (art. R. 123-11).

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour création ou élargissement de voie (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future utilisation. Toute construction y est interdite ; en contrepartie, le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU, peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme.

TITRE V II

« Dispositions applicables en zone inondable »

Les zones inondables ont été cartographiées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vilaine en région rennaise Ille et Illet approuvé le 10/12/2007 et annexé au PLU par arrêté municipal en date du 10/10/2008. Sur les zones inondables figurant au PPRI, toute utilisation des sols est soumise au règlement du PPRI qui se superpose aux règles du PLU.