

Département de l'Ille et Vilaine

Commune de Saint-Jean-Sur-Vilaine

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°4**

Dossier d'Approbation

Pièce n°3 : Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé

à la délibération du ...

Le Maire :...

2021

P.L.U	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU	Le 11/09/2006	Le 03/03/2008	Le 17/11/2008
Modification n°1 PLU			Le 20/04/2009
Modification n°2 PLU			Le 6/02/2012
Modification n°3 PLU			Le 2/09/2013
Modification n°4 PLU			Le ... Décembre 2021



Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales.....	5
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	13
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	29
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole.....	47
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	53
Titre 6 : Annexes.....	67

Titre 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Jean-sur-Vilaine.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

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

Restent applicables les articles L. 111-1-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite " Loi d'orientation pour la ville " et ses décrets d'application,
- Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- la loi Urbanisme et Habitat
- Les dispositifs de la réglementation sanitaire en vigueur
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du bassin de la Vilaine amont qui est reporté dans le règlement graphique.

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

- des zones où est institué le Droit de Préemption Urbain, en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

Zone UC pour la zone urbaine à caractère central,

Zone UE pour la zone urbaine périphérique,

Zone UA pour la zone d'activités économiques.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

Zone 1AUA pour les zones à urbaniser pour les activités économiques,

Zone 2AUE pour les zones à urbaniser pour l'habitat à terme.

Zone 2AUA pour les zones à urbaniser pour les activités économiques à terme,

Zone 1AUz1 pour la ZAC du centre bourg de la Huberderie.

Zone 1AUE pour les zones à urbaniser pour l'habitat à court terme dont le secteur de la Touche.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

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

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

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

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de

vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Zone NP pour les zones naturelle de qualité à protéger,

Zone NPa pour les zones de protection,

Zone NA pour les zones d'habitat diffus en milieu rural,

Zone NPI pour les zones destinées aux activités de loisirs de plein air.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

a. Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

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

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

c. Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle (cf point 15).

d. Annexe :

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

e. Emprise au sol

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

f. Coefficient d'occupation des sols

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

g. Surface de plancher

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

h. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

i. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 - ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

ARTICLE 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,

article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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

ARTICLE 9 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 10 - RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

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

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

ARTICLE 12 - MARGES DE RECULEMENT

Les marges de reculement sont représentées par des lignes tiretées sur les plans de zonage.

Un recul de 35 mètres s'applique de part et d'autre de l'axe des RD29, RD105, RD106 en dehors des zones urbanisées.

Un recul de 35 mètres s'applique de part et d'autre de l'axe de la RD857, route classée à grande circulation, en dehors des zones urbanisées.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. En revanche, la remise en état ou l'extension des constructions existantes sont autorisées dès lors que cette dernière se réalise en retrait ou dans le même alignement du bâti existant.

ARTICLE 13 - PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES

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

En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages ... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat dans le sens de la diversité et de la mixité urbaine caractérisant un centre bourg peuvent y être admises.

Cette zone comprend trois zones :

- La **zone UC** correspond au secteur central de Saint Jean sur Vilaine, secteur à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- La **zone UE** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone UE comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UE1 qui correspond au quartier du Tertre,
 - Le sous-secteur UE2 qui correspond au quartier de La Morandière.
- La **zone UA** est un secteur d'activités économiques. Le secteur de La Morandière ainsi que le secteur UA1 du Val Fleury composent la zone UA.

Les règles de la zone UC sont écrites dans le chapitre 1

Les règles de la zone UE sont écrites dans le chapitre 2

Les règles de la zone UA sont écrites dans le chapitre 3

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

La **zone UC** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec un quartier d'habitation.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les extensions des établissements apportant des nuisances et incompatibles avec un quartier d'habitation sous réserve que les travaux se fassent dans le cadre d'une mise aux normes et diminuent les nuisances.

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Bâtiments identifiés au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

La démolition sous réserve de l'autorisation de démolir.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

ARTICLE UC 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules,...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3 - Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4 - Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions d'occupation principale s'implanteront à l'alignement.

Toutefois, dans le cas d'une implantation sur un terrain en drapeau ou une implantation en deuxième rang, la construction pourra s'implanter librement.

Bâtiments annexes : l'implantation se fera soit en alignement soit avec un retrait minimum d'1m.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade au niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 11 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m.

La hauteur des constructions d'équipements collectifs n'est pas réglementée.

Cas particuliers :

En cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 10 m, la hauteur de l'extension pourra s'harmoniser avec l'existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1. Rénovations et aménagements des constructions anciennes destinées à l'habitat

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante ;
- soit
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique sera recommandé dans le cas d'extension pour tenir compte soit de l'identité de la construction.

Façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays d'aspect extérieur à celles existantes.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public ainsi que l'utilisation de linteaux en béton brut. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

Les menuiseries des portes et volets seront peintes.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

2. Constructions neuves destinées à l'habitat, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire, et extension du bâti pierre

Les constructions nouvelles d'architecture traditionnelle doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes :

Les volumes seront simples.

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en ardoises ou matériau d'aspect identique à l'ardoise.

Façades :

Les façades des constructions principales sur rue seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires en harmonie avec les constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées (maxi : 40 % de l'ensemble des surfaces).

Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront de proportions verticales. D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

3. Architecture contemporaine

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

4. Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

5. Les annexes

Les annexes pourront être en bois ou en maçonnerie enduite et présenter une toiture à un ou deux versants. Les toitures seront en harmonie avec l'existant.

6. Éléments divers

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction. Elles seront interdites sur rue.

L'utilisation de techniques tels que panneaux solaires est recommandée et autorisée. Dans ce cas, les panneaux seront intégrés dans le volume ou posés au nu de la toiture.

ARTICLE UC 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est demandé :

- 1 place par logement pour les locatifs sociaux
- 2 places par logement pour les constructions neuves

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone UE comprend deux sous-secteurs :

- Le secteur UE1 qui correspond au quartier du Tertre,
- Le secteur UE2 qui correspond au quartier de La Morandière.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec un quartier d'habitation.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2.

Toute construction nouvelle, tout changement de destination vers de l'habitat, toute extension susceptible de recevoir un logement ou une activité nouvelle à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les extensions des établissements apportant des nuisances et incompatibles avec un quartier d'habitation sous réserve que les travaux se fassent dans le cadre d'une mise aux normes et diminuent les nuisances.

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Bâtiments identifiés au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

La démolition sous réserve de l'autorisation de démolir.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Entrée ouest du bourg : aucun nouvel accès direct ne pourra être autorisé sur la RD 105 et la RD 857. Les accès aux lots devront se faire à partir des voies internes existantes ou, à créer dans la cadre d'opérations d'aménagement.

ARTICLE UE 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules,...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3 - Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4 - Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Zone UE : sans objet

Secteur UE1, hameau du Tertre : 1500 m²

Secteur UE2, La Morandière : 800 m²

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

Les constructions devront être implanter avec un retrait minimum de 3 m

La façade d'accès au garage sera implantée à un minimum de 5 m de l'alignement, 2 places sont obligatoires avec une dimension de 5 mètres x 6 mètres.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Emprise maximale de la zone UE : 60%

L'emprise des bâtiments annexes aura une emprise maximale de 12 m².

Emprise maximale du secteur UE1 : 20 %

Emprise maximale du secteur UE2 : 30 %

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade au niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 8,5 m au faîtage, de 6 m à l'acrotère et de 5 m à l'égout.

La hauteur des annexes séparées ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m.

La hauteur des constructions d'équipements publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Éléments divers :

La mise en oeuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables est fortement recommandée.

Dans ce cas des panneaux solaires, ceux ci seront intégrés dans le volume ou posés au nu de la toiture.

Entrée Ouest du bourg :

depuis le carrefour entre la RD 105 et la RD 857, la rive gauche de la RD 857 dans le sens Rennes Châteaubourg est dotée d'un talus surplombant la route. Celui-ci devra être conservé. En crête de ce talus, un alignement d'arbres de type urbain (platanes, tilleuls, marronniers...) devra être planté afin de marquer l'entrée d'agglomération. Le nez du talus devra quant à lui être marqué par une végétation dense et basse.

ARTICLE UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est demandé :

- 1 place par logement pour les locatifs sociaux
- 2 places par logement pour les constructions neuves en parking de jour de 6 mètres x 5 mètres sont obligatoires

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

50 % des espaces libres sera traité en espace paysager de qualité.

Entrée ouest du bourg

La marge de recul située le long des RD 105 et 857 devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

RD 857 : la marge de recul sera composée d'un talus planté en crête par un alignement d'arbres de type urbain (platanes, tilleuls, marronniers, ...Le nez du talus comprendra une végétation dense et basse.

RD 105 : la marge de recul sera composée d'un talus planté de haies arbustives de type champêtre.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

La **zone UA** correspond aux secteurs d'activités économiques. Le secteur de La Morandière ainsi que le secteur du Val Fleury composent la zone UA.

Le secteur UA1 correspond à la zone du Val Fleury

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations qui ne sont pas liées et nécessaires aux activités économiques et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif.

Les constructions destinées à l'habitat sauf celles indiquées à l'article UA2.

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et (ou) la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, et sous réserve qu'elles soient incluses ou accolées au corps du bâtiment à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service et que la surface hors œuvre nette (SHON) n'excède pas 80 m².

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

L'implantation des bâtiments est autorisée sous réserve de respecter une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites des zones et secteurs définis sur le plan de zonage.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

ARTICLE UA 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules,...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3 - Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

Les projets seront subordonnés à la réalisation sur le lot d'un dispositif de prétraitement approprié avant le déversement des rejets dans le réseau concerné (eaux pluviales, eaux usées).

4 - Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

En secteur UA1 :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 25 m de l'axe de la RD 857.

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

Si le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

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

La distance minimale est de 5 mètres entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade au niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En zone UA, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres.

En secteur UA1, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les façades des projets seront traitées par des bardages de ton neutre (gris, blanc cassé,...). Des volumes ou éléments architecturaux traités en maçonnerie sont autorisés s'ils concourent à intégrer le volume général dans l'environnement.

Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement.

Les clôtures seront réalisées avec un treillis soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Une aire de dégagement doit être prévue sur le terrain pour effectuer les livraisons.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

10 % de la surface du lot sera traité en espace paysager de qualité.

Les aires de stationnement seront plantées.

Un rideau de végétation sera planté autour des aires de dépôt afin de les dissimuler à la vue des voies.

Les aménagements paysagers doivent conserver un caractère champêtre en harmonie avec le paysage environnant.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Les zones AU sont des zones naturelles non équipées destinées à être aménagées à terme.

Les zones AU sont des zones à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les zones AU sont donc définies comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

La **zone 1AUA** est destinée aux activités économiques.

La **zone 1AUz1** correspond à la ZAC de « La Huberderie ». Elle est destinée à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La **zone 1AUE** est destinée aux zones à urbaniser pour l'habitat à court terme dont le secteur de la Touche.

La **zone 2AUE** est définie comme une zone à urbaniser à terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

La **zone 2AUA** est destinée aux activités économiques et définie comme une zone à urbaniser à terme. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Les règles de la zone 1AUz1 sont écrites dans le chapitre 1

Les règles de la zone 1AUA sont écrites dans le chapitre 2

Les règles des zones 2AUE et 2AUA sont écrites dans le chapitre 3

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUz1

La zone 1AUz1 correspond à la ZAC de « La Huberderie ». Elle est destinée à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone 1AUz1 comprend trois secteurs sur la première tranche :

- Le secteur A correspond à de l'habitat intermédiaire ;
- Le secteur B correspond à de l'habitat libre et diffus ;
- Le secteur C correspond à de l'habitat groupé.

ARTICLE 1AUz1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec un quartier d'habitation.

Les terrains de camping et de caravaning.

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUz1 2.

Les annexes séparées sont interdites sauf les annexes autorisées en article 2 sous conditions.

ARTICLE 1AUz1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées ainsi que les bassins de rétention (eaux pluviales, incendie,...) sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Les annexes séparées sont autorisées dans la limite de 12m² d'emprise.

La construction de logements individuels en lots libres dans la limite d'un seul logement par lot sauf pour les opérations de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AUz1 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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.

ARTICLE 1AUz1 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**1 - Eau**

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

2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

Toutefois, l'implantation de cuve enterrée de récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour l'arrosage des jardins, notamment.

3 - Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4 - Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE 1AUz1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUz1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations définies au présent article ne sont pas imposables aux logements locatifs sociaux et aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces constructions, la règle applicable est l'alignement ou 1 mètre minimum.

Sur l'emprise de la ZAC ne faisant pas l'objet d'une sectorisation particulière :

- Implantation en limite de l'emprise de la voie ou à 2 mètres minimum des voies, des emprises publiques ou privées, des espaces publics, chemins et espaces verts ;
- Implantation en limite ou à 1 mètre minimum pour les équipements publics d'infrastructures ;
- Implantation minimum de 1.50 mètre des voies et des emprises publiques ou privées pour les bâtiments annexes autorisés.

SECTEUR A

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions seront implantées :

- avec un retrait minimum de 3 mètres et maximum de 5 mètres pour les logements denses,
- à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum pour les logements locatifs sociaux.

Implantation par rapport aux chemins piétons ou espaces verts publics :

Les constructions pourront être implantées soit en alignement sur les voies de desserte intérieures au secteur, soit à une distance minimale de 1,50 m de la limite des chemins ou espaces verts publics.

SECTEUR B

Les bâtiments annexes seront implantés à une distance minimale de 1,50 m de toutes les limites

Implantation par rapport à la limite de propriété côté voies :

L'implantation des façades des constructions se fera dans une marge située entre 3 m et 6 m par rapport à la limite de propriété côté voies, hors places de jour.

La façade d'accès au garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Implantation par rapport aux chemins piétons ou espaces verts publics :

Les constructions pourront être implantées soit en alignement sur les voies de desserte intérieures au secteur, soit à une distance minimale de 1,50 m .

SECTEUR C

Les bâtiments annexes seront implantés à une distance minimale de 1,50 m de toutes les limites

Implantation par rapport à la limite de propriété côté voies :

L'implantation des façades des constructions se fera dans une marge située entre 3 m et 5 m par rapport aux voies, hors place de jour.

L'implantation des garages se fera dans l'alignement des places de jour indiquées sur les plans.

La façade d'accès au garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

ARTICLE 1AUz1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations définies au présent article ne sont pas imposables aux logements locatifs sociaux, aux équipements publics et d'intérêt collectif. Pour ces constructions, la règle applicable est l'alignement ou 1 mètre minimum.

Sur l'emprise de la ZAC ne faisant pas l'objet d'une sectorisation particulière :

- Implantation en limite de l'emprise de la voie ou à 2 mètres minimum des voies, des emprises publiques ou privées, des espaces publics, chemins et espaces verts ;
- Implantation en limite ou à 1 mètre minimum pour les équipements publics d'infrastructures ;
- Implantation minimum de 1.50 mètre des voies et des emprises publiques ou privées pour les bâtiments annexes autorisés.

SECTEUR A

A l'intérieur du secteur, les constructions pourront être implantées en mitoyenneté. Lorsque les constructions ne seront pas implantées en mitoyenneté, elles seront implantées à 2 mètres minimum.

SECTEUR B

Les bâtiments des annexes séparées seront implantés à une distance minimale de 1,50 m de toutes les limites

Les constructions pourront être implantées en mitoyenneté.

Lorsque les constructions ne seront pas implantées en mitoyenneté, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 m.

SECTEUR C

Les bâtiments annexes seront implantés à une distance minimale de 1,50 m de toutes les limites

Les constructions destinées à l'habitat seront implantées sur au moins une limite séparative (cf. plan de composition).

Lorsque les constructions ne seront pas implantées en mitoyenneté, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout sans être inférieure à 2 m.

ARTICLE 1AUz1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 1AUz1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUz1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions de maisons d'habitation est limitée à 5.60 mètre à l'égout ou 6.50 mètre à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres.

La hauteur des bâtiments publics et d'intérêt collectif n'est pas règlementée dans le périmètre 1AUz1.

La hauteur des constructions est mesurée en façade au niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

SECTEUR A

Les constructions auront une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout de toiture et 6 mètres à l'acrotère sauf pour les logements locatifs sociaux où la hauteur maximale pourra être de 6,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8,5 mètres au faitage.

Cette règle ne s'applique pas la partie hachurée du plan de composition qui règlemente la hauteur du bât à RDC + combles.

Les annexes séparées auront une hauteur de 2,5 mètres maximum.

SECTEUR B

Les constructions auront une hauteur maximale de 5 m à l'égout de toiture ou 6m à l'acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne devra pas excéder 2,50 m.

SECTEUR C

Les constructions auront une hauteur maximale de 5 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne devra pas excéder 2,50 m.

ARTICLE 1AUz1 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La mise en oeuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables est fortement recommandée.

Les matériaux

Les constructions seront réalisées en matériaux de qualité : briques, terre, ossature bois,...

Les couleurs

L'utilisation des couleurs peut contribuer à la valorisation des formes et ambiances.
Les couleurs criardes sont interdites.

La composition des façades

Les ouvertures seront réparties de façon esthétique. La multiplication des formes doit être évitée.

Les fenêtres de toitures seront posées au nu du toit.

Les espaces extérieurs

Le travail de conception de chaque opérateur poursuivra deux objectifs complémentaires :

La participation à une composition urbaine d'ensemble cohérente : architecture, espace, paysage.

L'identification et la qualification des espaces privatifs des opérations au regard de leur situation et leurs usages. :

- espaces avant, d'entrée et de mise en scène des bâtiments en continuité avec l'espace public
- placettes de stationnements plantés
- espaces verts et espaces de jeux de proximité etc. ...

Nature des clôtures

La clôture grillagée facultative sera réalisée à maille carrée ou rectangulaire, plastifiée vert. Les poteaux métalliques seront de même aspect.. La clôture grillagée pourra intégrer un portillon ou portail (suivant le cas) de même hauteur et de même nature. L'implantation de cette clôture sera toujours doublée d'une plantation arbustive.

Les essences de la clôture végétale sont précisées en annexe du présent document.

Les haies monospécifiques telles que les haies de conifères type thuya ou les haies de lauriers sont proscrites. En revanche, les haies monospécifiques de feuillus tels que charmille, hêtre, buis, salix rosmarifolia...sont autorisées.

Clôtures sur façade rue (limite comportant l'accès à la parcelle):

- La clôture est composée d'une haie d'arbustes variés (côté espace public), doublée ou non d'un grillage implanté en retrait. La clôture grillagée de 1,20 m de hauteur, sera située en alignement de la façade de la construction.). Cette clôture pourra comporter un portillon ou un portail.

- La clôture végétale sera donc située en avant (coté rue) de la clôture grillagée et sera constituée de haies d'arbustes variés de 1,50 m de hauteur maximum, plantée à 0,50 m de la limite.

- L'espace vert devant la construction restera non-clos. Cet espace pourra être planté d'arbres de petit développement et comprendre des massifs bas d'arbustes ou de vivaces

Clôture sur limite séparative(exclusivement entre deux terrains privés)

La clôture grillagée, si elle existe, sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1.20m. De préférence, la haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, un mur brise-vue d'une hauteur de 1,80 m maximum pourra être réalisé côté jardin sur une distance limitée à 3 m, à partir de la façade. Il devra alors être réalisé soit en maçonnerie (enduite des deux côtés) identique à la construction, avec une couvertine, soit en pierres de Pays, soit en claustra bois, en bardage ou tous matériaux qualitatifs.

Clôture sur limite séparative ou fond de lot donnant sur un espace public fermé à la circulation automobile (chemin piéton, espace vert)

La clôture est composée d'une haie d'arbustes variés (côté espace public) plantée à 0,50 m de la limite et doublée ou non d'un grillage implanté en retrait d'une hauteur maximale de 1,20 m de hauteur

La haie arbustive sera mélangée (3 essences minimum) et plantée du côté de l'espace public. La hauteur maximale de la haie sera de 1,80 m.

Dans le fond des lots donnant sur un espace vert public, les portillons sont possibles.

La clôture et la haie arbustive doivent s'interrompre dans le prolongement de la façade d'accès sur rue (cas de parcelle d'angle donnant sur 2 rues, chemin piéton).

ARTICLE 1AUz1 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés. Les garages en batterie sont autorisés pour les logements locatifs.

La taille minimale des places de stationnement extérieures est fixée à 6m de longueur par 5m de largeur.

Il est imposé un minimum de 2 places de stationnements (6mx5m) par logement sauf pour les logements locatifs sociaux où il est imposé une seule place par logement (3mx5m).

Dans le cas de professions libérales ou bureau, un minimum d'une place par 40 m² de SHON sera exigé en complément des 3 places obligatoire.

ARTICLE 1AUz1 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, de desserte et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

De préférence, l'aménagement devra faire appel aux essences végétales régionales.

ARTICLE 1AUz1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 1bis - REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

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

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec un quartier d'habitation.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées ainsi que les bassins de rétention (eaux pluviales, incendie,...) sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant et dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Les équipements d'infrastructure permettant de desservir les futures constructions.

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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.

ARTICLE 1AUE 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Eau

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

Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

Toutefois, l'implantation de cuve enterrée de récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour l'arrosage des jardins, notamment. Par ailleurs, la gestion de l'eau pluviale devra être conforme au zonage des eaux pluviales lorsqu'il existe ou voire celui en cours de réalisation qui favorise l'infiltration à la parcelle.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Constructions nouvelles, extensions, annexes

Règle générale

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

Règle alternative :

- Une implantation peut être imposée notamment :
 - lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
 - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions nouvelles et extension

Règle générale :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,9 mètre.

Règle alternative :

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Extensions

Règle générale :

Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,9 mètre.

Règles alternatives :

Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 1,9 mètre de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.

L'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Annexes

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur maximale ne doit pas excéder : 12 mètres au point le plus haut.

Règles alternatives :

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

ARTICLE 1AUE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Coefficient de végétalisation

Un pourcentage minimum de 20% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables.

Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse dans le calcul du coefficient de végétalisation peut être accordée lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage non joints sur surface perméable, une toiture végétalisée... Dans ce cas ces surfaces sont considérées non perméabilisées sur 50% de leur surface.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

La zone 1AUA est destinée aux activités économiques.

Le secteur 1AUA1 correspond à l'extension de la zone artisanale du Val Fleury.

ARTICLE 1AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations particulières du présent PLU.

Toutes constructions ou installations qui ne sont pas liées et nécessaires aux activités économiques et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif.

Les constructions destinées à l'habitat sauf celles indiquées à l'article 1AUA2.

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUA 2.

ARTICLE 1AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et (ou) la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, et sous réserve qu'elles soient incluses ou accolées au corps du bâtiment à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service et que la surface hors œuvre nette (SHON) n'excède pas 80 m².

Les affouillements ou exhaussements nécessaires à l'implantation des constructions autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

L'implantation des bâtiments est autorisée sous réserve de respecter une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites des zones et secteurs définis sur le plan de zonage.

ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

ARTICLE 1AUA 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules,...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

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

3 - Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

Les projets seront subordonnés à la réalisation sur le lot d'un dispositif de prétraitement approprié avant le déversement des rejets dans le réseau concerné (eaux pluviales, eaux usées).

4 - Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE 1AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimale est de 5 mètres entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment.

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade au niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En secteur 1AUA : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres.

En secteur 1AUA1 : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 12 mètres.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les façades des projets seront traitées par des bardages de ton neutre (gris, blanc cassé,...). Des volumes ou éléments architecturaux traités en maçonnerie sont autorisés s'ils concourent à intégrer le volume général dans l'environnement.

Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement.

Les clôtures seront réalisées avec un treillis soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AUA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Une aire de dégagement doit être prévue sur le terrain pour effectuer les livraisons.

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

10 % de la surface du lot sera traité en espace paysager de qualité.

Les aires de stationnement seront plantées.

Un rideau de végétation sera planté autour des aires de dépôt afin de les dissimuler à la vue des voies.

Les aménagements paysagers doivent conserver un caractère champêtre en harmonie avec le paysage environnant.

Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements"*.

ARTICLE 1AUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUz1, 2AUE et 2AUA

La zone 2AUE est définie comme une zone à urbaniser à terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

La zone 2AUA est définie comme une zone à urbaniser à terme affectée aux activités économiques. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées en article 2AU 2.

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

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Les équipements d'infrastructure permettant de desservir les futures constructions.

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou dans le cas d'une implantation en retrait une implantation :

À un minimum de 75 mètres de la RD857

à un minimum de 1 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L supérieure ou égale à $H/2$) sans être inférieure à 3m.

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

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les logements des exploitants via la construction neuve ou le changement de destination, sous réserve :

- de constituer un logement de fonction indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole
- que l'implantation soit à plus de 100 mètres des bâtiments en activité et ressortant d'une autre exploitation
- que l'implantation soit dans un rayon de 100 m autour des bâtiments d'exploitation

Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle du bâtiment d'habitation.

Les constructions ou installations, ainsi que les changements de destination, considérés comme le prolongement de l'activité agricole (activité de diversification)(article L.311-1 du code rural).

Une implantation à plus de 100 mètres des zones U, AU et NA pour les nouveaux sièges d'exploitation.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

L'exploitation de carrières sous réserve d'une remise en état du site.

Les éoliennes pour autoconsommation sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Bâtiments identifiés au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

La démolition sous réserve de l'autorisation de démolir.

Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre du L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme vers du logement sous réserve que l'activité agricole à proximité n'existe plus dans un rayon de 100 m.

Une seule extension du bâti à partir de la date d'approbation du présent PLU de 20 m² et un ajout de 30% maximum de la surface existante en emprise au sol dans une limite totale d'extension de 60 m². De plus, l'extension ne doit pas excéder 100% de l'emprise actuelle du bâtiment.

De plus, la distance entre un bâtiment de tiers et un bâtiment d'exploitation agricole en activité ne doit pas être diminuée lors d'une extension.

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

1._ Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ; à défaut de réseau, la construction peut être alimentée par un forage équipé de filtre rendant l'eau potable.

2.- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif lié à la construction.

3.- Eaux pluviales

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

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

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules,...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

4. - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ou PRIVEES

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :
35 m de l'axe RD857
35 m de l'axe de la RD29, RD105, RD 106
2 m par rapport à l'alignement des autres voies

Toutefois, sont autorisées dans les marges de reculement :
Les installations de mises aux normes des bâtiments à usage agricole
La mise en conformité des normes sanitaires des habitations
L'extension des bâtiments existants

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES – CHEMINS RURAUX – CHEMINS D'EXPLOITATION

Pour les nouveaux sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles seront implantés à plus de 100m des limites des zones U, AU et NA, sauf contrainte technique avérée (exemple : règles techniques et/ou réglementaires imposables à la construction, topographie des lieux,...).

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage et doivent s'intégrer à leur environnement.

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

La toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants symétriques dont la pente sera comprise entre 40 et 45°, et appuyés sur le même faitage. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires.

Ouvertures et ouvrages en saillie : ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

Bâtiments techniques agricoles :

Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

Toiture : les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non enduit sont interdites.

Façades et pignons : les façades seront réalisées de préférence en bardage bois.

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

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture sont autorisés.

Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Éléments de paysage :

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

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Des rideaux de végétations devront masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient

préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements"*.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière.

- La zone **NP** correspond aux zones naturelles.
- La zone **NPa** correspond à la zone naturelle de protection.
- La zone **NA** correspond à l'habitat en milieu agricole ou naturel.
- La zone **NPI** correspond aux zones naturelles destinées aux loisirs de plein air.

Les règles des zones NP et NPa sont écrites dans le chapitre 1.

Les règles de la zone NA sont écrites dans le chapitre 2.

Les règles de la zone NPI sont écrites dans le chapitre 3.

CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES AUX ZONES NP et NPa

La zone **NP** correspond aux zones naturelles de qualité.

La zone **NPa** correspond à la zone naturelle de protection.

ARTICLE NP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : le règlement du PPRI doit être consulté et appliqué sur toutes les parties du territoire concernées.

En zone NP :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article NP 2.

En zone NPa :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article NP 2.

Dans les zones humides :

Toutes les occupations et utilisations du sol non décrites en article 2.

ARTICLE NP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Rappel : le règlement du PPR doit être consulté et appliqué sur toutes les parties du territoire concernées.

En zone NP :

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie) ou ceux liés à la valorisation du patrimoine ou ceux nécessaires à la réalisation de bassins, de rétention ou de réserves incendie.

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés, dans le cadre de la réalisation de déviation du bourg.

L'exploitation de carrières sous réserve d'une remise en état du site.

En zone NPa :

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre en compte le risque lié aux inondations.

Dans les zones humides :

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés s'ils sont liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

ARTICLE NP 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Sans objet.

ARTICLE NP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou dans le cas d'une implantation en retrait une implantation à un minimum de 1 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Éléments de paysage :

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

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements"*.

CHAPITRE 2- REGLES APPLICABLES A LA ZONE NA

La **zone NA** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur NA demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites.

Le **secteur NAe** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel auquel est annexé une activité économique.

Le **secteur NAa** correspond au moulin de Brétigneul en zone inondable.

ARTICLE NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : le règlement du PPR doit être consulté et appliqué sur toutes les parties du territoire concernées.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Rappel : le règlement du PPR doit être consulté et appliqué sur toutes les parties du territoire concernées.

En zone NA :

L'aménagement des bâtiments existants à condition que les travaux soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du bâti. L'extension des bâtiments existants ne devra pas avoir pour conséquence de réduire les inter distances avec des bâtiments ou installations agricoles en activité.

Une seule extension du bâti à partir de la date d'approbation du présent PLU de 20 m² et un ajout de 30% maximum de la surface existante en emprise au sol dans une limite totale d'extension de 60 m². De plus, l'extension ne doit pas excéder 100% de l'emprise actuelle du bâtiment.

Le changement de destination des bâtiments en pierre ou en terre est autorisé sous réserve :

- que le bâtiment soit situé à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité,
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
- que la distance entre un bâtiment de tiers et un bâtiment d'exploitation agricole en activité ne soit pas diminuée lors d'une extension

Les annexes sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des constructions existantes et qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche. La surface totale des annexes ne peut excéder 70 m²d'emprise au sol. Les annexes construites après l'approbation du présent PLU ne pourront pas changer de destination.

La reconstruction après sinistre sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ;

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);

En secteur NAe :

Les constructions nouvelles sont autorisées si elles sont liées à l'activité économique existante et pratiquée sur le site.

En secteur NAa :

les constructions, ouvrages, travaux et installations préalablement autorisés au titre de Code de l'Environnement et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation

Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors de constructions ou d'aménagements nouveaux

Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement (les services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux pylônes, postes de transformation stations de pompage, de relevage ou de refoulement (les eaux potables, usées, ou pluviales, stations de traitement d'eau potable et d'épuration

Les constructions, ouvrages et installations nouvelles directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau

L' autorisation des systèmes d'assainissement individuel est subordonnée aux préconisations d' une étude de définition de filière sur les parcelles concernées.

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

ARTICLE NA 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1.- Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

3.- Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules,...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

4 – Réseaux divers

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

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ou PRIVEES

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

35 m de l'axe RD857

35 m de l'axe de la RD105

2 m par rapport à l'alignement des autres voies

Toutefois, sont autorisées dans les marges de reculement :

La mise en conformité des normes sanitaires des habitations

L'extension des bâtiments existants sans réduire le retrait existant par rapport à l'alignement

ARTICLE NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES – CHEMINS RURAUX – CHEMINS D'EXPLOITATION

A moins que l'extension ou l'annexe à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, avec un minimum de 2 m.

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

Sans objet.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.

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

Rénovations et aménagements des constructions anciennes

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante ;
- soit
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique sera recommandé dans le cas d'extension pour tenir compte de l'identité de la construction.

Façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays d'aspect extérieur à celles existantes.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public ainsi que l'utilisation de linteaux en béton brut. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. Les menuiseries resteront en bois peint. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

Les menuiseries des portes et volets seront peintes.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

Éléments divers

L'utilisation de techniques tels que panneaux solaires est recommandée et autorisée. Dans ce cas, les panneaux seront intégrés dans le volume ou posés au nu de la toiture.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour chaque création de logement, lors de rénovation ou de changement de destination, il sera demandé 2 places (1 place par logement social).

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

CHAPITRE 3- REGLES APPLICABLES A LA ZONE NPI

La **zone NPI** correspond aux zones naturelles destinées aux loisirs de plein air.

ARTICLE NPI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE NPI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions légères destinées à recevoir des activités de loisirs (ex : buvette, sanitaires...) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au paysage environnant.

Des aires de camping, y compris bâtiment d'accueil et sanitaires.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone.

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

ARTICLE NPI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

ARTICLE NPI 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1.- Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2.- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété). L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4 – Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers). L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

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

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :
35 m de l'axe RD857
35 m de l'axe de la RD105
10 m par rapport à l'alignement des autres voies
2 m par rapport à l'alignement des autres voies (chemins piétons, servitudes de champ,...)

Toutefois, sont autorisées dans les marges de reculement :
Les installations de mises aux normes des bâtiments à usage agricole
La mise en conformité des normes sanitaires des habitations
L'extension des bâtiments existants sans réduction de la marge de reculement

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L supérieure ou égale à $H/2$) sans être inférieure à 3m.

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

Sans objet.

ARTICLE NPI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NPI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NPI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.

ARTICLE NPL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE NPL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : *"le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements"*.

Titre 6 : Annexes

Nomenclature des végétaux

(liste non exhaustive)

Arbres tiges :

- Acer Platanoides globosum: tête en boule, feuillage vert foncé devenant jaune d'or en automne
- Acer ginnala : Feuille grossièrement découpée rougeâtre à l'automne
- Acer saccharinum : Feuille jaune d'or à l'automne
- Albizzia : Feuillage vert clair, floraison rose et rouge en juillet août
- Betula utilis : Feuille large, écorce très blanche
- Cercis siliquastrum : Petite grappe rose vif en avril
- Koelreuteria : Feuille vert foncé coloré jaune à rouge en automne
- Liquidambar : Feuillage vert foncé, variable entre jaune et rouge en automne
- Malus: Fleurs très odorantes, fruit en septembre
- Pyrus: Feuilles gris ou blanc

Arbustes à Feuillage persistant à faible développement :

- Abélia : Feuillage vert bronze, fleur rose de juin à octobre
- Choisya ternata : Fleur blanche odorante en mai juin
- Eleagnus ebbengei: Feuillage vert foncé, revers argenté
- Escallonia : Feuillage vert, fleur rose, rouge de juin à septembre
- Ligustrum japonicum : Grande feuille verte, floraison blanche en grappe de juillet à septembre
- Photinia Red Robin: Feuillage vert bronze, jeune pousse rouge vif
- Viburnum tinus: Fleur blanche odorante en hiver, feuillage vert

Arbustes à Feuillage caduc a faible développement :

- Amelanchier : Fleur blanche en grappes pendantes en avril-mai, fruit noir décoratif, feuillage d'automne teinté de jaune de cuivre et de rouge
- Cornus Kousa : Feuille simple vert foncé, floraison blanc verdâtre au printemps
- Cornus alba elegantissima : Bois rouge très décoratif en hiver, feuillage panaché blanc
- Deutzia gracilis : Abondante fleur blanche en mai, végétation touffue
- Hibiscus: Très grande fleur d'août à septembre
- Hydrangea asperata : Fleur blanche mauve entre août et octobre
- Leycesteria formosa: Fleur en bractée blanche teintée de rouge de juillet à septembre
- Lonicera tatarica: Fleur rose foncé pourpre en avril, suivie de baie rouge vif
- Philadelphus : Fleur blanche parfumée en mai-juin
- Ribes sanguineum : Grappe rouge foncé abondante en avril-mai

- Rosier anglais :
- Spirées en variétés : Floraison blanche, rose ou rouge en avril mai
- Syringa vulgaris : Floraison en grosses panicules odorantes en mai-juin
- Viburnum Opulus : Floraison en grosses boules blanches en mai
- Weigélia : Fleur rouge ou rose au printemps