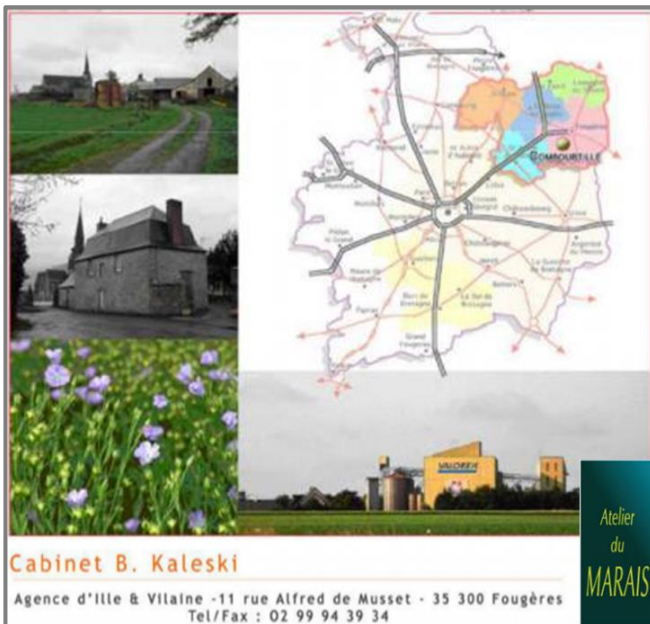


# Commune de COMBOURTILLÉ

## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°3M - Le règlement écrit



- ▶ PLU approuvé le 26/02/2008
- ▶ Modification n°1 du PLU approuvée le 15/06/2009
- ▶ Modification n°2 du PLU approuvée le 11/04/2013
- ▶ Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 11/04/2014
- ▶ Modification n°1 du PLU approuvée le 09/09/2014

#### Approbation de la modification simplifiée de Combourtillé

Vu pour être annexé à la délibération  
n° .....,  
en date du .....  
approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan  
local d'Urbanisme de la commune de Combourtillé,

Le Maire



**SASU NEOTEC URBA**  
2A, Rue Anatole le Braz  
B.P.80149  
35300 FOUGERES  
02.23.51.23.23  
contact@urba.pro

## Sommaire

Préambule .....	3
Zone urbaine : .....	5
Secteur UC (urbain centre bourg) .....	5
Secteur UE (urbain extension).....	5
Secteur UA (urbain activités) .....	14
et secteur 1AUA (à urbaniser activités) .....	14
Secteur UL (urbain loisirs et équipements).....	21
Zone à urbaniser 1AU : .....	27
Secteur 1AUC (centre bourg).....	27
Secteur 1AUE (extension) .....	27
Zone à urbaniser 2AU : .....	36
2AUA (activités) et 2AUaA (activités).....	36
Zone naturelle N : .....	37
Secteur NA (habitations).....	37
Secteur NH (hameaux).....	37
Secteur NPb (espace naturel protégé) .....	37
Secteur NPa (espace naturel protégé strictement).....	37
Zone agricole A : .....	46
Secteur Ai (agricole inconstructible).....	46

## Préambule

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Combourtillé.

Le règlement est composé :

- du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement y compris notamment la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

### Division du territoire en zones

**Les zones urbaines sont dites " zones U "**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme)

**Les zones agricoles sont dites " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

**Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

**Pour information, voici les destinations et sous-destinations des constructions :**

<b>5 Destinations</b>	<b>20 Sous-destinations</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
<b>Habitations</b>	Logement
	Hébergement
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

**Les termes utilisés dans le présent règlement font référence au lexique national d'urbanisme. Pour toute définition, se reporter au Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.**

## Zone urbaine : Secteur UC (urbain centre bourg) Secteur UE (urbain extension)



### U-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### U 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- Les logements<sup>1</sup> et hébergements<sup>2</sup> ;
- Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; compatible avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation et bureau.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

**En zone humide** identifiée au plan, sont admis sous condition :

- L'installation d'ouvrages de rétention,
- La réalisation d'aménagement routier en « traversée » de ladite zone humide.

**Le patrimoine antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle** : toute destruction partielle ou totale doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation. Sont concernés :

- Les vestiges d'un site archéologique repéré ou mis à jour,
- Les éléments bâtis ou ensemble bâti en terre, en pierre ou en bois, antérieur au XX<sup>e</sup> siècle,
- Le petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ...

<sup>1</sup> Lieux de vie des familles.

<sup>2</sup> Lieux d'habitation temporaire - correspond à un logement temporaire qui n'est ni un hôtel, ni une location traditionnelle. Ce logement s'adresse à un public bien spécifique, à savoir aux personnes se trouvant dans une situation d'urgence liée à des difficultés familiales ou professionnelles.

- Et tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes sur espace public.

## U 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives, ...),
- Les industries.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

**En zone humide** identifiée au plan, sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

## U 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

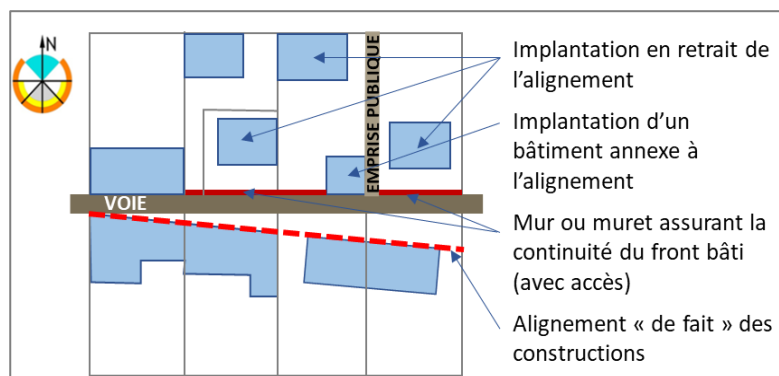
### U 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### U 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

**En secteur UC :**

Les constructions seront implantées :

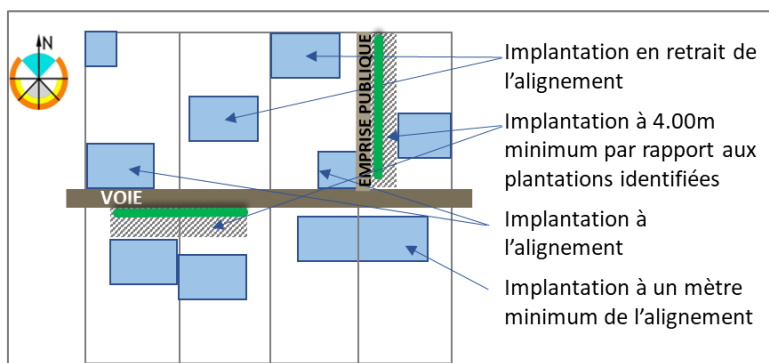
- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale d'un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture, d'une hauteur maximale de 1.20 mètres ou des bâtiments annexes.



**En secteur UE :**

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale d'un mètre de l'alignement,
- Soit à une distance minimale de quatre mètres de l'alignement ou de l'emprise publique, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage.



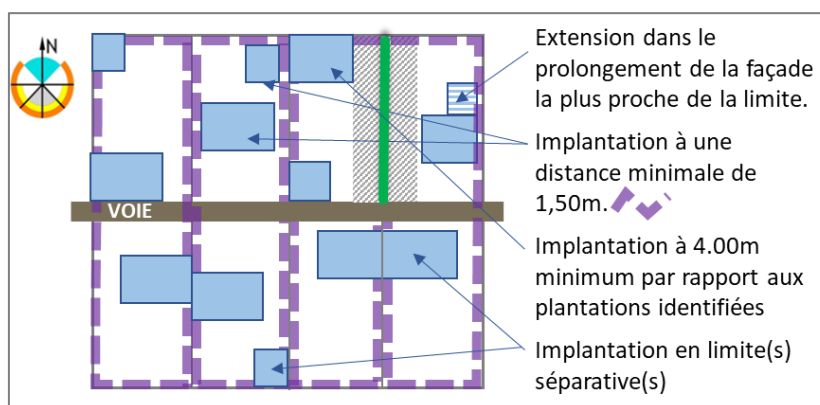
En secteur UC et UE, dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement de « fait » sur le schéma), l'implantation de la construction pourra être imposée en alignement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### U 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.
- Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan (rideau boisé) au titre de la loi paysage, à une distance minimale de quatre mètres de la limite séparative.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées dans le prolongement de la façade la plus proche de la limite séparative.

La morphologie urbaine étant hétérogène, le bâtiment à construire devra tenir compte de la configuration des bâtiments environnants pour son implantation en évitant, dans la mesure du possible, de porter ombre sur les toitures des voisins qui devront rester aptes à recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

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

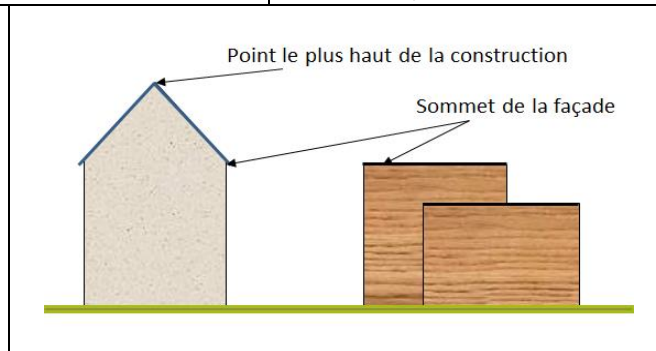
**U 2.1.4-Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>3</sup>	Point le plus haut de la construction
Habitation	9,50 mètres	13,50 mètres
Annexes	-	3,50 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Des bandes de vues localisées graphiquement imposent à certaines constructions des hauteurs maximales afin de conserver des vues sur l'église ou les paysages environnants.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Aux édifices publics, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction ou à leur fonction symbolique (mairie, édifice religieux, maison de la culture...).

**U 2.1.5- Emprise au sol des constructions :**

**Habitation :** l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

**Hébergements hôteliers, Bureau, commerce, artisanat, construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Il n'est pas fixé de règle particulière

**U 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

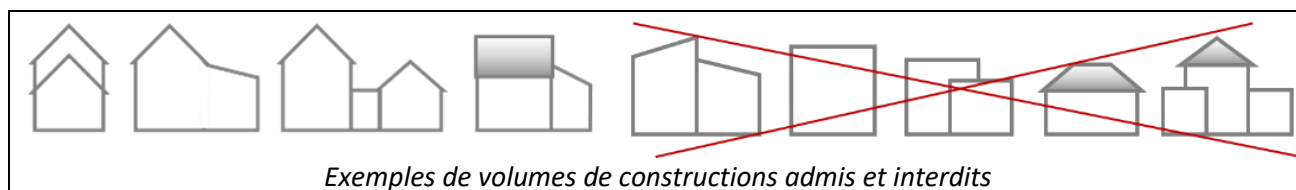
**Les constructions contemporaines** devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux

<sup>3</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.



- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.



### Les façades et teintes :

**Matériaux apparents :** Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, béton brut de décoffrage, brique, acier, glaces de teinte sombre, bois, zinc...

**Enduits :** Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

**Rejointoiement :** Les joints seront exécutés au mortier de chaux ou de teinte similaire et seront pleins.

### Toitures et couvertures :

Le matériau sera l'ardoise ou aura la teinte de l'ardoise. Il pourra être autorisé le zinc prépatiné foncé, l'acier, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.

Les toitures comporteront deux pentes de 35° à 45°, pour au moins 70% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admises pour 30% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes. Les toitures terrasses pourront être enherbées.

Les toitures courbes et les toitures à quatre pans, type « pointe de diamant », sont interdites.

### Les menuiseries extérieures :

Les menuiseries seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

**Les volets extérieurs** seront peintes ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

**Les portes de garage extérieures** seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

### Les clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,96m sans restriction réglementaire, seront obligatoirement, soit en maçonnerie (mêmes prescriptions que pour les murs de façade), soit constituées de haies vives, doublées ou non intérieurement de grillage sur poteaux bois ou métal sans soubassement ; des clôtures en planche debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53cm de hauteur moyenne.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites en limite sur voie.

**Antennes et paraboles :**

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

**Les bâtiments antérieurs au XXème siècle et de qualité :**

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

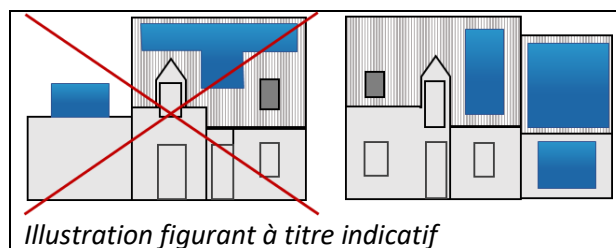
- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré.

**La qualité environnementale des constructions :****Protections solaires :**

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protection extérieure sans défiguration de l'architecture.

**Capteurs solaires :**

Les capteurs solaires seront encastrés dans la toiture, d'un seul tenant et sans multiplication de décrochés. Ils sont admis en façade à la condition de ne pas dépasser un quart de la surface de la façade où ils sont implantés.



*Illustration figurant à titre indicatif*

**U 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

**Réduction des nuisances sonores :** Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

**Préservation des arbres existants et obligation de planter :** Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

**Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

**Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

**Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :**

- Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et zone AU, sont obligatoires et doivent être intégrées au projet et plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique.

**Lutte contre l'imperméabilisation** : Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

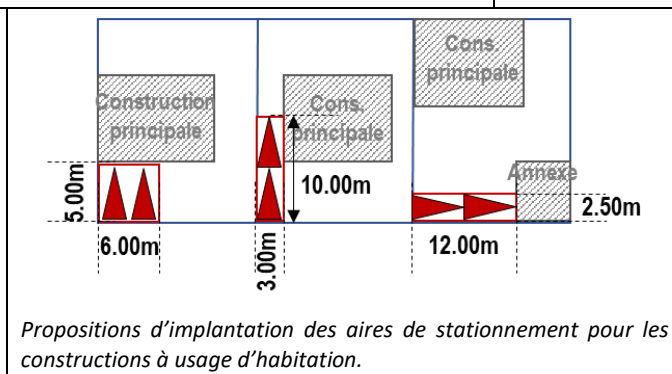
## U 2.4- Stationnement

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Pour les commerces : <b>non réglementé.</b>	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## U 3- Equipement et réseaux

### U 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant) : pistes cyclables, venelles, allées piétonnières plantées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### U 3.2- Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

##### Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

**La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :** Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Les boîtiers seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## Secteur UA, UAb (urbain activités) et secteur 1AUA (à urbaniser activités)



### UA et 1AUA -Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### UA et 1AUA 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- Les logements de fonction, à la condition d'être intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et de présenter une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>.
- Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

**En zone humide** identifiée au plan, sont admis sous condition :

- L'installation d'ouvrages de rétention,
- La réalisation d'aménagement routier en « traversée » de ladite zone humide.

#### UA et 1AUA 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les logements et hébergements, sauf ceux visés à l'article UA et 1AUA 1.1
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.
- Les défrichements et abattages d'arbres (identifiés au règlement graphique).
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

**En secteur 1AUAa**, sont interdits les occupations et utilisations du sol non liés aux bureaux et/ou entrepôts, sauf logements de fonction attenants.

**En zone humide** identifiée au plan, sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

**En bordure de ruisseaux** : des périmètres de sécurité sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

## UA et 1AUA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UA et 1AUA 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

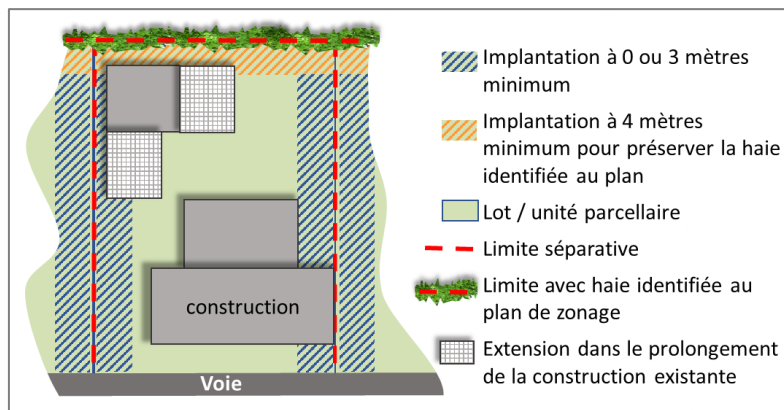
#### UA et 1AUA 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions se fera selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement. En l'absence de ces prescriptions, l'implantation des constructions se fera en retrait de 6,00 mètres au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

#### UA et 1AUA 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance minimale de 3,00 mètres, en totalité ou en partie, de la limite séparative ;
- à une distance minimale de quatre mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan (rideau boisé).



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

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

**UA et 1AUA 2.1.4-Hauteur des constructions :**

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, antenne, ...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement ou de l'installation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur des constructions ne peut excéder **30 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement. La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

**UA et 1AUA 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

**Les façades et teintes :**

**Matériaux apparents :** Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, pierre calcaire, béton brut de décoffrage, brique, acier, glaces de teinte sombre, bois...\_L'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...) est interdite.

**Les façades métalliques :** elles seront de teinte foncée ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées. La réalisation d'une ligne de marquage de couleur vive en haut de façade est interdite.

**Enduits :** Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour la teinte ; les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

**Les menuiseries extérieures :**

Les menuiseries seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

**Les clôtures :**

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,96m sans restriction réglementaire, seront obligatoirement, soit en maçonnerie (mêmes prescriptions que pour les murs de façade), soit constituées de haies vives, doublées ou non intérieurement de grillage sur poteaux bois ou métal sans soubassement ; des clôtures en planche debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53cm de hauteur moyenne.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites en limite sur voie.



**Antennes et paraboles :**

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

**La qualité environnementale des constructions :****Protections solaires :**

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protection extérieure sans défiguration de l'architecture.

**Capteurs solaires :** Les capteurs solaires seront encastrés dans la toiture, d'un seul tenant et sans multiplication de décrochés. Ils sont admis en façade à la condition de ne pas dépasser un quart de la surface de la façade où ils sont implantés.

**UA 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Des haies bocagères et des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de la loi paysage ou des espaces boisés classés. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal<sup>4</sup> et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies pour un liénaire équivalent.

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

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



*Proposition de verdissement des aires de stationnements*

**Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

**Réduction des nuisances sonores :** Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

<sup>4</sup> On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

**Préservation des arbres existants et obligation de planter :** Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

**Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

**Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

**Lutte contre l'imperméabilisation :** Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

## UA 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## UA et 1AUA 3- Equipement et réseaux

### UA et 1AUA 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant) : pistes cyclables, venelles, allées piétonnières plantées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

## UA et 1AUA 3.2- Desserte par les réseaux

### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

### **Assainissement eaux usées :**

#### Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

#### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Les rejets des eaux résiduelles industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :** Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Les boîtiers seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## Secteur UL (urbain loisirs et équipements)



### UL -Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### UL 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et de service publics
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les logements de fonction, à la condition d'être intégrés dans l'enveloppe du bâtiment et de présenter une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

**En zone humide** identifiée au plan, sont admis sous condition :

- L'installation d'ouvrages de rétention,
- La réalisation d'aménagement routier en « traversée » de ladite zone humide.

#### UL 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

Les destinations de constructions interdites sont les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article UL 1.1.

**En zone humide** identifiée au plan, sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.
-

**En bordure de ruisseaux :** des périmètres de sécurité sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

## UL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

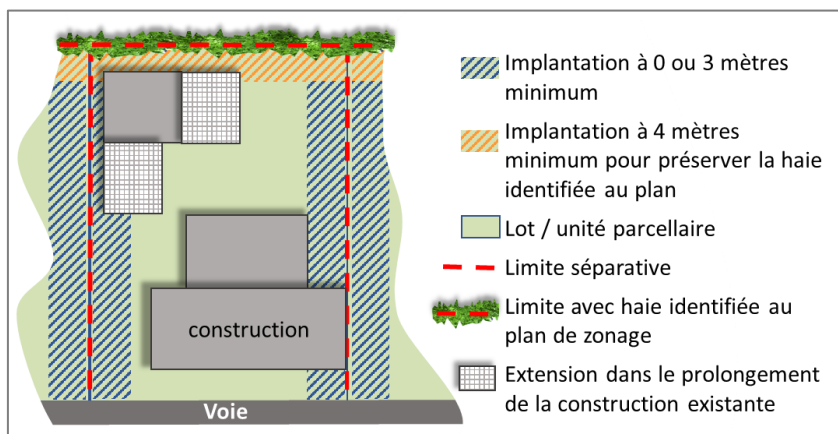
#### UL 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions se fera selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement. En l'absence de ces prescriptions, l'implantation des constructions se fera en retrait de 6,00 mètres au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

#### UL 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3,00 mètres.
- à une distance minimale de quatre mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan (rideau boisé).



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

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

### UL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

**Les façades et teintes :**

**Matériaux apparents :** Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, pierre calcaire, béton brut de décoffrage, brique, acier, glaces de teinte sombre, bois... L'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...) est interdite.

**Les façades métalliques :** elles seront de teinte foncée ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées. La réalisation d'une ligne de marquage de couleur vive en haut de façade est interdite.

**Enduits :** Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

**Les menuiseries extérieures :**

Les menuiseries seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

**Les clôtures :**

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,96m sans restriction réglementaire, seront obligatoirement, soit en maçonnerie (mêmes prescriptions que pour les murs de façade), soit constituées de haies vives, doublées ou non intérieurement de grillage sur poteaux bois ou métal sans soubassement ; des clôtures en planche debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53cm de hauteur moyenne.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites en limite sur voie..

**Capteurs solaires :** Les capteurs solaires seront encastrés dans la toiture, d'un seul tenant et sans multiplication de décrochés. Ils sont admis en façade à la condition de ne pas dépasser un quart de la surface de la façade où ils sont implantés.

## U 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

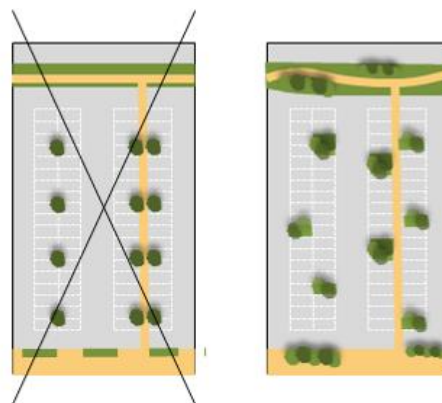
Des haies bocagères et des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de la loi paysage ou des espaces boisés classés. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal<sup>5</sup> et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

---

<sup>5</sup> On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

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

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



*Proposition de verdissement des aires de stationnements*

**Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

**Réduction des nuisances sonores :** Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

**Préservation des arbres existants et obligation de planter :** Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

**Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

**Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

**Lutte contre l'imperméabilisation :** Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

## UL 2.4- Stationnement

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

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...



## UL 3- Equipement et réseaux

### UL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant) : pistes cyclables, venelles, allées piétonnières plantées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### UL 3.2- Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### **Assainissement eaux usées :**

##### Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

#### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins

de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings** : Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Les boîtiers seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## Zone à urbaniser 1AU : Secteur 1AUC (centre bourg) Secteur 1AUE (extension)



### 1AU-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1AU 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- Les logements<sup>6</sup> et hébergements<sup>7</sup> ;
- Les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; compatible avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation et bureau.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

**En zone humide** identifiée au plan, sont admis sous condition :

- L'installation d'ouvrages de rétention,
- La réalisation d'aménagement routier en « traversée » de ladite zone humide.

**Le patrimoine antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle** : toute destruction partielle ou totale doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation. Sont concernés :

- Les vestiges d'un site archéologique repéré ou mis à jour,
- Les éléments bâtis ou ensemble bâti en terre, en pierre ou en bois, antérieur au XX<sup>e</sup> siècle,
- Le petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ...
- Et tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes sur espace public.

---

<sup>6</sup> Lieux de vie des familles.

<sup>7</sup> Lieux d'habitation temporaire.

## 1AU 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives, ...),
- Les industries.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

**En zone humide** identifiée au plan, sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

## 1AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1AU 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

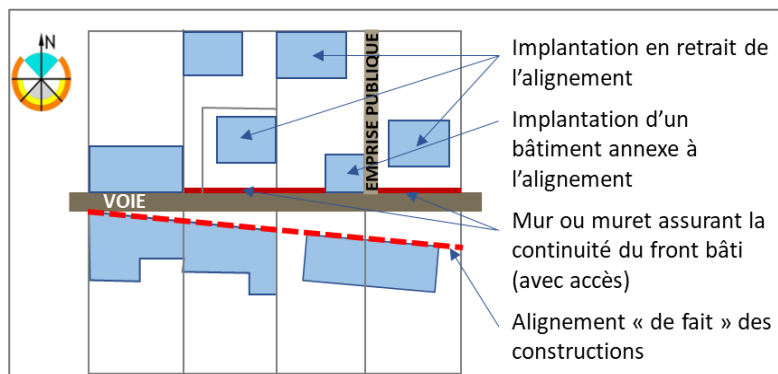
#### 1AU 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

#### 1AU 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

**En secteur 1AUC :**

Les constructions seront implantées :

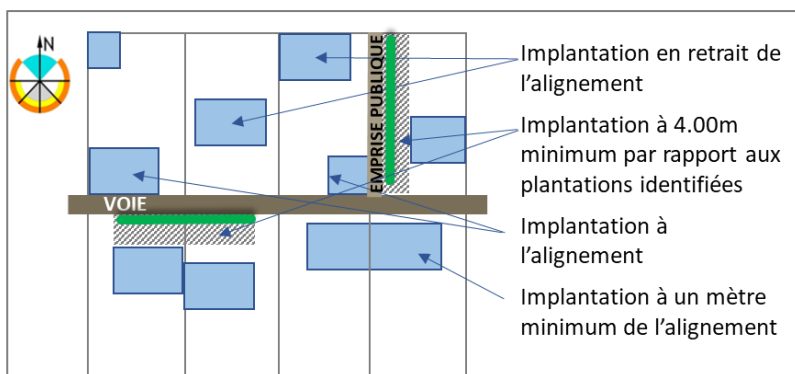
- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale d'un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture, d'une hauteur maximale de 1.20 mètres ou des bâtiments annexes.



**En secteur 1AUE :**

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale d'un mètre de l'alignement,
- Soit à une distance minimale de quatre mètres de l'alignement ou de l'emprise publique, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage.



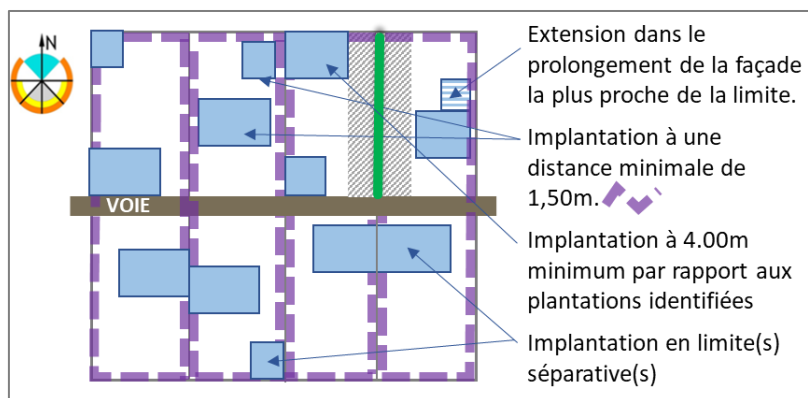
En secteur UC et UE, dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement de « fait » sur le schéma), l'implantation de la construction pourra être imposée en alignement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**1AU 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.
- Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan (rideau boisé) au titre de la loi paysage, à une distance minimale de quatre mètres de la limite séparative.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées dans le prolongement de la façade la plus proche de la limite séparative.

La morphologie urbaine étant hétérogène, le bâtiment à construire devra tenir compte de la configuration des bâtiments environnants pour son implantation en évitant, dans la mesure du possible, de porter ombre sur les toitures des voisins qui devront rester aptes à recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

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

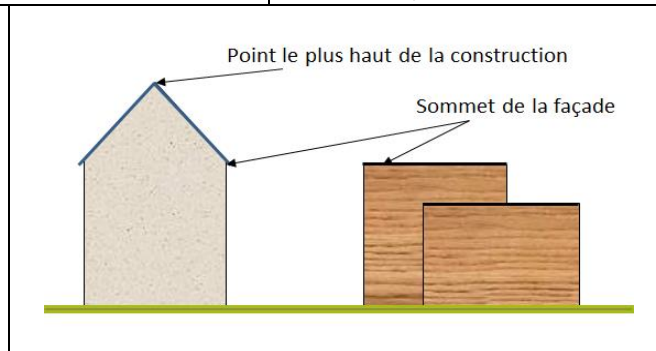
**1AU 2.1.4-Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>8</sup>	Point le plus haut de la construction
Habitation	9,50 mètres	13,50 mètres
Annexes	-	3,50 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Des bandes de vues localisées graphiquement imposent à certaines constructions des hauteurs maximales afin de conserver des vues sur l'église ou les paysages environnants.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Aux édifices publics, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction ou à leur fonction symbolique (mairie, édifice religieux, maison de la culture...).

**1AU 2.1.5- Emprise au sol des constructions :**

**Habitation :** l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

**Hébergements hôteliers, Bureau, commerce, artisanat, construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Il n'est pas fixé de règle particulière

**1AU 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

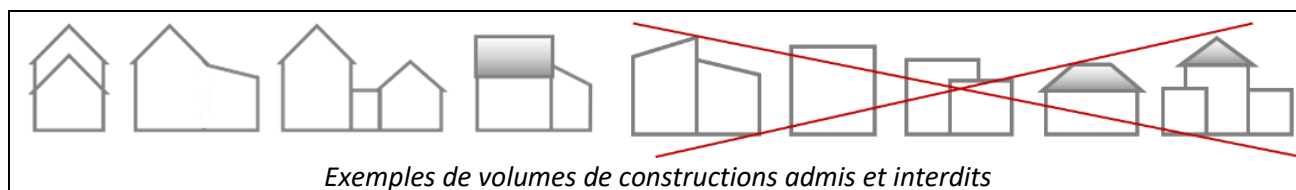
Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

**Les constructions contemporaines** devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux

<sup>8</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.



### Les façades et teintes :

**Matériaux apparents :** Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, béton brut de décoffrage, brique, acier, glaces de teinte sombre, bois, zinc...

**Enduits :** Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

**Rejointolement :** Les joints seront exécutés au mortier de chaux ou de teinte similaire et seront pleins.

### Toitures et couvertures :

Le matériau sera l'ardoise ou aura la teinte de l'ardoise. Il pourra être autorisé le zinc prépatiné foncé, l'acier, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.

Les toitures comporteront deux pentes de 35° à 45°, pour au moins 70% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admises pour 30% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes. Les toitures terrasses pourront être enherbées.

Les toitures courbes et les toitures à quatre pans, type « pointe de diamant », sont interdites.

### Les menuiseries extérieures :

Les menuiseries seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

**Les volets extérieurs** seront peintes ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

**Les portes de garage extérieures** seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

### Les clôtures :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,96m sans restriction réglementaire, seront obligatoirement, soit en maçonnerie (mêmes prescriptions que pour les murs de façade), soit constituées de haies vives, doublées ou non intérieurement de grillage sur poteaux bois ou métal sans soubassement ; des clôtures en planche debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53cm de hauteur moyenne.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites en limite sur voie.

**Antennes et paraboles :**

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

**Les bâtiments antérieurs au XX<sup>ème</sup> siècle et de qualité :**

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

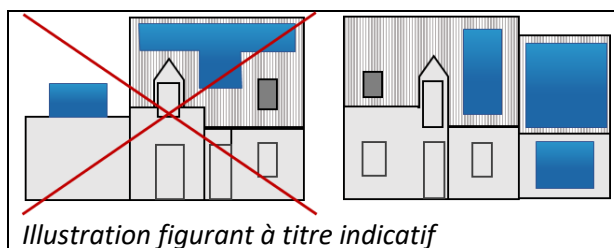
- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré.

**La qualité environnementale des constructions :****Protections solaires :**

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protection extérieure sans défiguration de l'architecture.

**Capteurs solaires :**

Les capteurs solaires seront encastrés dans la toiture, d'un seul tenant et sans multiplication de décrochés. Ils sont admis en façade à la condition de ne pas dépasser un quart de la surface de la façade où ils sont implantés.

**1AU 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

**Réduction des nuisances sonores :** Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

**Préservation des arbres existants et obligation de planter :** Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

**Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

**Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

**Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :**



- Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et zone AU, sont obligatoires et doivent être intégrées au projet et plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique.

**Lutte contre l'imperméabilisation** : Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

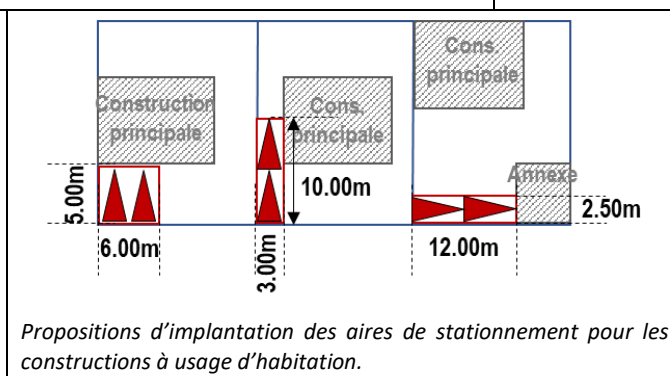
## 1AU 2.4- Stationnement

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Pour les commerces : <b>non réglementé.</b>	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## **1AU 3- Equipement et réseaux**

### **1AU 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant) : pistes cyclables, venelles, allées piétonnières plantées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### **1AU 3.2- Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

##### Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

**La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :** Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Les boîtiers seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## Zone à urbaniser 2AU : 2AUA (activités) et 2AUAa (activités)



**IL S'AGIT D'UNE ZONE D'URBANISATION A LONG TERME : 2AUA**

### **Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUA :**

- L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que lors d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les schémas d'orientation d'aménagement et la programmation des réseaux suffisants pour la desservir, donnant à la zone un niveau d'équipement identique à celui de la zone correspondante de même indice et aux conditions particulières de constructibilités déterminées par une modification ultérieure du PLU.
- Les règles de constructions seront alors celles de la zone urbaine de même indice, soit UA.

**IL S'AGIT D'UNE ZONE D'URBANISATION A LONG TERME : 2AUAa**

### **Dito 1AUAa avec les dispositions supplémentaires requises :**

- L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires pour la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA correspondante et aux conditions particulières de constructibilité déterminée par une modification du PLU.

**Zone naturelle N :**  
**Secteur NH (hameaux)**  
**Secteur NA (habitations)**  
**Secteur NPb (espace naturel protégé)**  
**Secteur NPa (espace naturel protégé strictement)**



**N-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité**

**N 1.1- Destinations et sous-destinations**

**Sont admis sous conditions en zone N :**

- Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.
- Les affouillement et exhaussement du sol visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)

**En zone humide** identifiée au plan, sont admis sous condition :

- L'installation d'ouvrages de rétention,
- La réalisation d'aménagement routier en « traversée » de ladite zone humide.

**Le patrimoine antérieur au XXème siècle** : toute destruction partielle ou totale doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation. Sont concernés :

- Les vestiges d'un site archéologique repéré ou mis à jour,
- Les éléments bâtis ou ensemble bâti en terre, en pierre ou en bois, antérieur au XX<sup>e</sup> siècle,
- Le petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ...
- Et tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes sur espace public.

**De plus, sont admises sous conditions en secteur NH** : les constructions liées à l'habitations, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces ainsi qu'à l'artisanat mais sous réserve de dispositions rendant le dit artisanat compatible avec le milieu environnant.

**De plus, sont admis sous conditions en secteurs NA et NH**, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière :

Les extensions limitées<sup>9</sup> des " habitations " : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation, logement et hébergement hôtelier à la condition d'être situé en dehors des espaces proches du rivage, et dans un périmètre de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

Les changements de destination des constructions existantes.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité : sous réserve, pour un tiers non agriculteur, d'être situé à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, voire plus si la distance d'éloignement imposée à l'exploitation agricole est supérieure à 100m.

La construction d'un abri de jardin sur un terrain nu dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière sont possibles dans les secteurs définis au règlement graphique, ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, sans préjudice des autres autorisations requises pour l'exercice de ces activités, notamment au titre du Code Minier et de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone peuvent être admis sous réserve de disposition les rendant compatibles avec le milieu environnant ; les modifications ou extension des dits établissements peuvent être admises sous réserve qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances.

Les constructions et utilisations du sol autorisées à l'intérieur des marges de recul portées aux plans.

Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation)

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles jusqu'à la limite autorisée).

**De plus, sont admis sous conditions en secteur NPb** : sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent :

- Le développement des sièges d'exploitations agricoles existants
- La restauration des constructions et leur extension, le changement de destination de bâtiments traditionnels de pierre, de terre ou de bois, lorsqu'ils ne compromettent pas les sièges d'exploitations existants.

---

<sup>9</sup> **Extension limitée** = L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.1.1.

**Les secteurs humides** reportés au plan de zonage : Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.1.1.

**Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux** : Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

## N 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

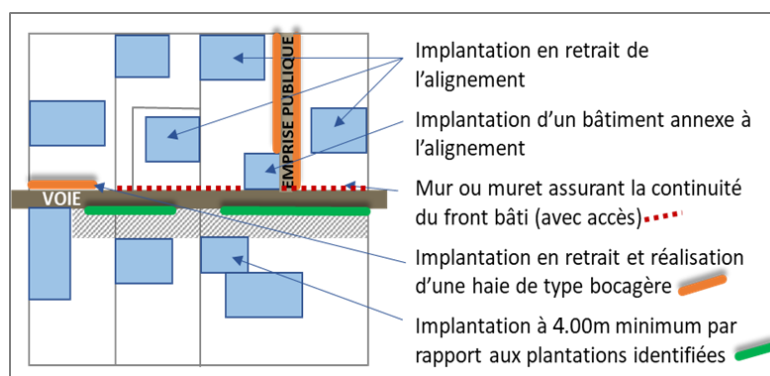
### N 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### N2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.

En l'absence de ces prescriptions, constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture, d'une hauteur maximale de 1.20 mètres ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins OU que soit réalisée une haie de type bocagère<sup>10</sup>.



- à une distance minimale de quatre mètres de l'alignement ou de l'emprise publique, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage.

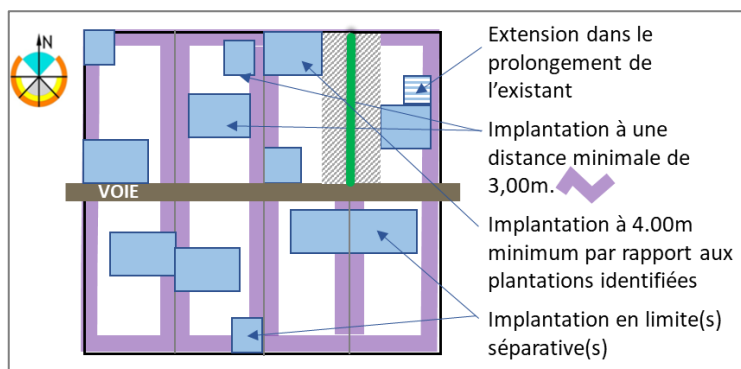
<sup>10</sup> La haie bocagère, ou haie champêtre, est une haie utilisée pour **délimiter une parcelle**. Elle est caractérisée par sa diversité floristique, composée d'associations de végétaux locaux (charmes, chênes, hêtre, châtaignier, noisetier, aubépine, aulne glutineux saules, pommier sauvage, prunelier, houx,...). Elle peut mesurer de 1 à 25 m de haut.

### N2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3.00 mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de quatre mètres de la limite séparative.



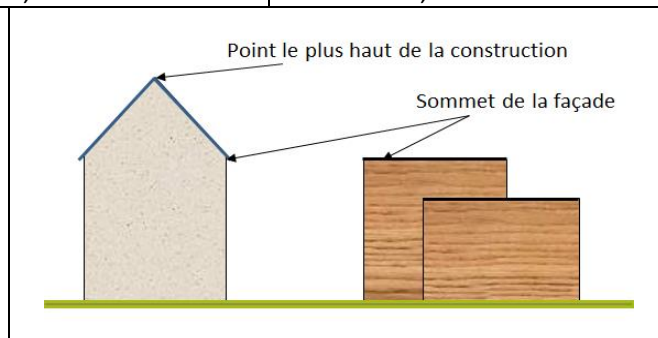
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

### N 2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>11</sup>	Point le plus haut de la construction
Habitation	9,50 mètres	13,50 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les dispositions de cet article concernant la hauteur maximale autorisée ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, symboles des pouvoirs locaux, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture...)

### N 2.1.4- Emprise au sol des constructions : Non règlementé

<sup>11</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

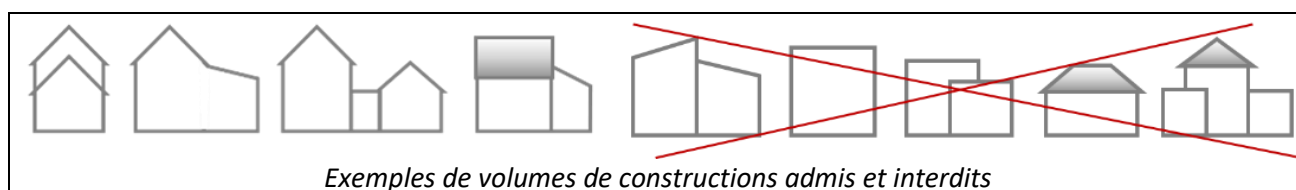


## N 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

**Les constructions contemporaines** devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.



### Les façades et teintes :

**Matériaux apparents** : Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, béton brut de décoffrage, brique, acier, glaces de teinte sombre, bois, zinc...

**Les façades métalliques** : elles seront de teinte foncée ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées. La réalisation d'une ligne de marquage de couleur vive en haut de façade est interdite.

**Enduits** : Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

**Rejointoiement** : Les joints seront exécutés au mortier de chaux ou de teinte similaire et seront pleins.

### Toitures et couvertures :

Le matériau sera l'ardoise ou aura la teinte de l'ardoise. Il pourra être autorisé le zinc prépatiné foncé, l'acier, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.

Les toitures comporteront deux pentes de 35° à 45°, pour au moins 70% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admises pour 30% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes. Les toitures terrasses pourront être enherbées.

Les toitures courbes et les toitures à quatre pans, type « pointe de diamant », sont interdites.

### Les menuiseries extérieures :

Les menuiseries seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

**Les volets extérieurs** seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

**Les portes de garage extérieures** seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

### **Les clôtures :**

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,96m sans restriction réglementaire, seront obligatoirement, soit en maçonnerie (mêmes prescriptions que pour les murs de façade), soit constituées de haies vives, doublées ou non intérieurement de grillage sur poteaux bois ou métal sans soubassement ; des clôtures en planche debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53cm de hauteur moyenne.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites en limite sur voie.

### **Antennes et paraboles :**

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

### **Les bâtiments antérieurs au XXème siècle et de qualité :**

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré.

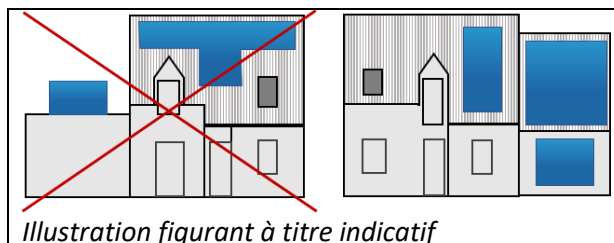
### **La qualité environnementale des constructions :**

#### **Protections solaires :**

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protection extérieure sans défiguration de l'architecture.

#### **Capteurs solaires :**

Les capteurs solaires seront encastrés dans la toiture, d'un seul tenant et sans multiplication de décrochés. Ils sont admis en façade à la condition de ne pas dépasser un quart de la surface de la façade où ils sont implantés.



*Illustration figurant à titre indicatif*

## N 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

**Réduction des nuisances sonores :** Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

**Préservation des arbres existants et obligation de planter :** Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

**Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

**Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

### Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :

- Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants, sont obligatoires et doivent être intégrées au projet et plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique.

**Lutte contre l'imperméabilisation :** Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmés (*Prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *Chamaecyparis*...) sont interdites.

## N 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

## N 3- Equipement et réseaux

### N 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant) : pistes cyclables, venelles, allées piétonnières plantées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### **N 3.2- Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

##### Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

#### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Les boîtiers seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## Zone agricole A : Secteur Ai (agricole inconstructible)



### A-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A1.1- Destinations et sous-destinations

**Sont admis sous conditions en zone A :** sur l'ensemble de la zone, qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles,

Dans les périmètres des drains de captages d'eau potable, qu'ils soient en outre compatibles avec les arrêtés préfectoraux en vigueur.

- Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes (sous réserve d'être situé à moins de 100m du siège de l'exploitation) dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles (au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance), qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant : les bâtiments destinés à l'habitat (logement de fonction, gîtes...) ou à l'accueil de tiers (local de vente, laboratoire...) doivent être situés à au moins 100 m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole.
- Les constructions, extensions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, éolienne...)
- L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière sont possibles dans les secteurs définis au règlement graphique, ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, sans préjudice des autres autorisations requises pour l'exercice de ces activités, notamment au titre du Code Minier et de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.
- Les affouillement et exhaussement du sol visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et utilisations du sol autorisées à l'intérieur des marges de recul portées aux plans :
  - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation)
  - Les réseaux d'intérêts public et leur support

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles jusqu'aux limites autorisées).

**En zone humide** identifiée au plan, sont admis sous condition :

- L'installation d'ouvrages de rétention,
- La réalisation d'aménagement routier en « traversée » de ladite zone humide.

**Le patrimoine antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle** : toute destruction partielle ou totale doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation. Sont concernés :

- Les vestiges d'un site archéologique repéré ou mis à jour,
- Les éléments bâtis ou ensemble bâti en terre, en pierre ou en bois, antérieur au XX<sup>e</sup> siècle,
- Le petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ...
- Et tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes sur espace public.

## **A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.1.1.

**Les secteurs humides** reportés au plan de zonage : Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.1.1.

**Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux** : Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

**En secteur Ai** : Sont interdites toutes les destinations des constructions.

## **A 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A 2.1- Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.

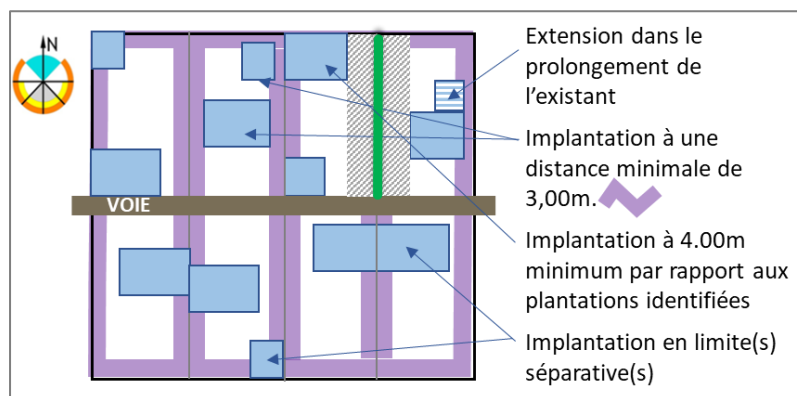
En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

### A2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3.00 mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions seront implantées à une distance minimale de quatre mètres de la limite séparative.



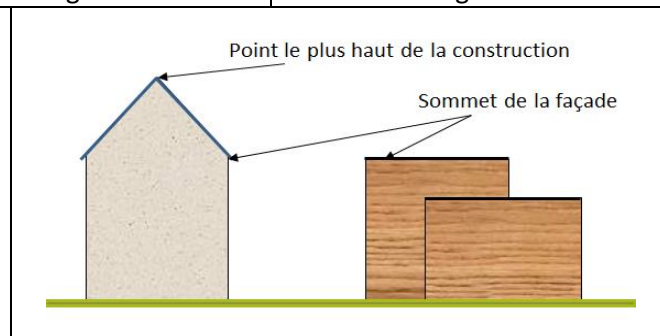
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

### A 2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>12</sup>	Point le plus haut de la construction
Habitation	9,50 mètres	13,50 mètres
Autres destinations de construction	Non réglementé	Non réglementé

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.



### A 2.1.4- Emprise au sol des constructions : Non réglementé

## A 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

<sup>12</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.



**Les constructions contemporaines** devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

#### **Les façades et teintes :**

**Matériaux apparents :** Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, pierre calcaire, béton brut de décoffrage, brique, acier, glaces de teinte sombre, bois...\_L'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...) est interdite.

**Les façades métalliques :** Elles se rapprocheront des couleurs gris clair à gris foncé ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

**Enduits :** Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour la teinte ; les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

**Rejointoiement :** Les joints seront exécutés au mortier de chaux ou de teinte similaire et seront pleins. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, sont interdits.

#### **Toitures et couvertures :**

Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc prépatiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.

Des toitures terrasses de faible surface relative pourront être autorisées en incrustation dans les constructions ; les toitures-terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité.

#### **Les menuiseries extérieures :**

Les menuiseries seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

**Les volets extérieurs** seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

**Les portes de garage extérieures** seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

#### **Les clôtures :**

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,96m sans restriction réglementaire, seront obligatoirement, soit en maçonnerie (mêmes prescriptions que pour les murs de façade), soit constituées de haies vives, doublées ou non intérieurement de grillage sur poteaux bois ou métal sans soubassement ; des clôtures en planche debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53cm de hauteur moyenne.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites en limite sur voie.

**Antennes et paraboles :** Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

### **Les bâtiments antérieurs au XX<sup>ème</sup> siècle et de qualité :**

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré.

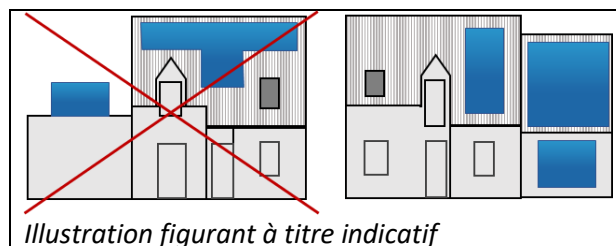
### **La qualité environnementale des constructions :**

#### **Protections solaires :**

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades devra intégrer la possibilité de pose de protection extérieure sans défiguration de l'architecture.

#### **Capteurs solaires :**

Les capteurs solaires seront encastrés dans la toiture, d'un seul tenant et sans multiplication de décrochés. Ils sont admis en façade à la condition de ne pas dépasser un quart de la surface de la façade où ils sont implantés.



*Illustration figurant à titre indicatif*

## **A 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

**Réduction des nuisances sonores :** Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

**Préservation des arbres existants et obligation de planter :** Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

**Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

## A 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

## A 3- Equipement et réseaux

### A 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant) : pistes cyclables, venelles, allées piétonnières plantées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### A 3.2- Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

##### Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Les boîtiers seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.