

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MALON-SUR-MEL

## PIECE 4.1-REGLEMENT



## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Date d'approbation : 19 septembre 2025

# SOMMAIRE

## TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
-----------------------------	---

## TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
--	---

Chapitre 1	:	Dispositions applicables à la zone UC.....	9
------------	---	--	---

Chapitre 2	:	Dispositions applicables à la zone UE.....	14
------------	---	--	----

Chapitre 3	:	Dispositions applicables à la zone UL.....	19
------------	---	--	----

## TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISER.....	23
---	----

Chapitre unique	:	Dispositions applicables à la zone 1AU.....	24
-----------------	---	---	----

## TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES....	28
---	----

Chapitre unique	:	Dispositions applicables à la zone N.....	29
-----------------	---	---	----

## TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	32
--	----

Chapitre unique	:	Dispositions applicables à la zone A.....	33
-----------------	---	---	----

ANNEXES.....	38
--------------	----

Annexe 1	:	Glossaire.....	38
----------	---	----------------	----

# TITRE I

## Dispositions générales

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT-MALON-SUR-MEL**.

### **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.**

Le territoire communal, entièrement couvert par le plan local d'urbanisme, est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles (N) et agricoles (A).

- **La zone urbaine (U)** comprend :
  - La zone UC : zone de centre-bourg ancien,
  - La zone UE : zone d'extension urbaine récente,
  - La zone UL : zone d'équipements
- **La zone 1AU** est une zone destinée à être urbanisée à court terme et comprend :
  - La zone 1AUe : zone destinée à l'habitat
  - La zone 1AUa : zone destinée aux activités,
- **La zone N** est une zone naturelle de protection des milieux naturels comprenant une sous destination :
  - La zone Nt : zone naturelle destinée aux activités touristiques (STECAL)
- **La zone A** est une zone réservée à l'activité agricole.

### **3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.**

Le règlement graphique identifie des éléments de paysage de type haies, talus, alignements boisés à protéger.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable.
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique.
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée à 150% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

### **4. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES UN SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction s'effectue dans une zone exempt de risques.

### **5. ZONES HUMIDES :**

Les zones humides du territoire doivent être préservées. Tout projet impactant une zone humide doit faire l'objet d'une procédure au titre du Code de l'Environnement. Cette procédure peut aboutir à des mesures correctives ou de compensation visant à protéger les zones humides. Un inventaire a été réalisé sur le territoire localisant les zones humides. Le plan de zonage comporte une trame spécifique associée à ces zones en vue de leur préservation.

Conformément aux dispositions du SAGE Vilaine, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides identifiées sur le plan de zonage, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel, de la

qualité et de la biodiversité. En cas d'aménagements en zone humide, ceux-ci feront l'objet d'un dossier d'instruction au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

Dans les secteurs de zones humides identifiés sur le plan de zonage sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols uniquement s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres seront ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune devront permettre un retour à l'état naturel,
  - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans les secteurs de zones humides identifiés sur le plan de zonage, les drainages sont interdits.

L'inventaire des zones humides, aussi développé soit-il n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7 et R211-108 du code de l'environnement.

## **6. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Le règlement graphique identifie les sites et gisements archéologiques du territoire par une trame. Le Service Régional de l'Archéologie rappelle :

Je vous rappelle que la protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Egalement en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Je vous rappelle aussi la possibilité donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joints.

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :

➤ **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie,  
notamment ses titres II et III**

- article R.523-1 du Code du patrimoine

« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- article R.523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

- article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

- article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

- article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

#### ➤ **Code de l'urbanisme**

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

#### ➤ **Code de l'environnement**

- article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

#### ➤ **Code pénal**

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

## **7. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont figurés au

règlement graphique par une trame bleue de croisillons et répertoriés par un numéro de référence. Les règlements graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire.

## **8. COURS D'EAU**

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimum de 25 mètres des berges et cours d'eau. Les cours d'eau repérés sur le plan de zonage dans le rapport de présentation ne présentent pas de caractère exhaustif.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kv).

## **9. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

## **10. PATRIMOINE BATI**

La réutilisation de bâtiments anciens identifiés au document graphique par une étiquette rouge devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) devront être respectés.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

***Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UC***

***Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE***

***Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UL***

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif) :

Le secteur UC est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Il a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Il peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un bourg.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits sur la totalité de la zone UC :

- Toute occupation et utilisation du sol qui porte atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou apporte une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage d'un quartier d'habitat.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature, d'épaves de véhicules automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines.
- Les constructions et les installations à usage agricole ou industriel
- Les entrepôts et stockages de toutes natures
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

#### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Toute construction sous condition d'être compatible avec l'habitat :
- Le changement de destination ou d'affectation, sous réserve qu'il n'apporte pas de nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage du bourg et qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination.
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau, d'énergies, de télécommunications).
- L'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) à condition que celles-ci soient directement liées aux besoins des entreprises.
- La requalification des rez-de-chaussée d'immeubles en commerce ou activités artisanales dans la mesure où la requalification s'inscrit en cohérence avec le bâti existant.
- Toutes nouvelles activités artisanales et de service et toutes installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure

insertion dans l'environnement. La reconstruction en cas de sinistre ne peut être admise qu'à condition qu'elle n'ait pas eu lieu dans le cadre d'une catastrophe naturelle pouvant se produire au titre des risques connus et identifiés sur le territoire

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **UC 3.1 ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic.

#### **UC 3.2 VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent également être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons et des cycles

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### **ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UC 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante. Le branchement sur le réseau d'eau potable doit être conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental

#### **UC 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

##### **✓ Eaux usées domestiques**

Toutes les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux usées selon la réglementation en vigueur. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### **✓ Eaux industrielles et assimilées**

Sont classés dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques. Conformément au Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement. Cet arrêté doit être pris par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **UC 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être réalisé de telle sorte qu'il garantisse l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant pour évacuer les pluies exceptionnelles. L'infiltration in situ des eaux

pluviales doit être favorisée afin de lutter contre les sécheresses et inondations. La mise en place d'ouvrages de régulation des débits et de stockage des eaux pluviales pour une gestion des eaux pluviales à la source est préconisée.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

#### **UC 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain et à la charge du pétitionnaire lorsque les conditions techniques le permettent.

#### **UC 4.5 FOURREAUX EN ATTENTE**

Dans toutes les voies nouvelles et les voies à réhabiliter, en plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, deux fourreaux en attente seront implantés ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

### **ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti en prenant en compte les implantations générales de la rue. Elles seront implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait. Ce retrait sera autorisé ou imposé au regard de l'implantation du bâti sur les parcelles avoisinantes.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications ...).

Les règles proposées ne s'appliquent pas aux parcelles aménagées en second rideau en arrière du bâti existant.

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

L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Les constructions peuvent également être implantées en retrait minimum de 1,90 mètre sauf implantation différente d'un bâti existant.

Pour les bâtiments annexes : la construction de bâtiments peut être autorisée sur les limites séparatives, à condition que la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 4,00 mètres au point le plus haut

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes en continuité du bâtiment existant, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisées.

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

Sans objet

## **ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les immeubles à construire respecteront le gabarit général des constructions existantes de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes-corps, antennes, etc...

Quand une construction basse se trouve sur rue entre deux constructions plus hautes, elle peut être surélevée si l'immeuble existant n'est pas dénaturé par la surélévation et si la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

Les limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4 mètres au faitage.

## **ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **UC 11.1 GENERALITES**

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines...etc.)

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

### **UC 11.2 VERANDAS**

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux...)

### **UC 11.3 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles...doivent garantir une parfaite insertion avec la construction.

### **UC 11.4 TOITURES**

Les châssis de toit seront encastrés en évitant la multiplicité des ouvertures.

### **UC 11.5 CLOTURES**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement et avoir un aspect fini. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures, sur les voies publiques devront être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées soit d'un mur ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit seulement d'un dispositif à claire-voie.

## **ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

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

## **ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet

## **ARTICLE UC16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre une connexion au très haut débit (fibre optique). Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.

# CHAPITRE 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif).

La zone UE correspond aux extensions urbaines du centre-bourg, essentiellement constituées de bâti plus récent, moins dense, s'étant développé majoritairement sous forme pavillonnaire.

Elle a pour vocation d'accueillir les habitations et leurs annexes, et peut recevoir une diversité des fonctions urbaines (commerces, bureaux, équipements publics ou privés, artisanat, services), compatibles avec l'habitat.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits sur la totalité de la zone UE :

- Toute occupation et utilisation du sol qui porte atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou apporte une nuisance excédant les inconvénients normaux des quartiers d'habitation et notamment toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature, d'épaves de véhicules automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines.
- Les constructions et les installations à usage agricole ou industriel
- Les entrepôts et stockages de toute nature

#### **ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Toute construction sous condition d'être compatible avec l'habitat
  - le changement de destination ou d'affectation, sous réserve qu'il n'apporte pas une nuisance incompatible avec une localisation en secteur résidentiel et qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination.
  - les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications...).
  - l'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) à condition que celles-ci soient directement liées aux besoins des entreprises.
  - Toutes nouvelles activités artisanales et toutes installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations
- 
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement. La reconstruction en cas de sinistre ne peut être admise qu'à condition qu'elle n'ait pas eu lieu dans le cadre

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **UE 3.1 ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic.

#### **UE 3.2 VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent également être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons et des cycles

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### **ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UE 4.1 EAU POTABLE**

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

#### **UE 4.2 EAUX USEES**

##### **✓ Eaux usées domestiques**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux usées, selon la réglementation en vigueur. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le terrain par la nature de son sous-sol, par sa topographie et par ses dimensions soit apte à recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur. Un avis préalable du service compétent sera demandé.

##### **✓ Eaux industrielles et assimilées**

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément au Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **UE 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être réalisé de telle sorte qu'il garantisse l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant pour évacuer les pluies exceptionnelles. L'infiltration in situ des eaux pluviales doit être favorisée afin de lutter contre les sécheresses et inondations. La mise en place d'ouvrages de régulation des débits et de stockage des eaux pluviales pour une gestion des eaux pluviales à la source est préconisée.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

#### **UE 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain et à la charge du pétitionnaire lorsque les conditions techniques le permettent.

#### **UE 4.5 FOURREAUX EN ATTENTE.**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles ou à réhabiliter, deux fourreaux en attente seront implantés ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

### **ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti en prenant en compte les implantations générales de la rue. Elles seront implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait. Ce retrait sera autorisé ou imposé au regard de l'implantation du bâti sur les parcelles avoisinantes.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications ...).

Les règles proposées ne s'appliquent pas aux parcelles aménagées en second rideau en arrière du bâti existant.

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

L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Les constructions peuvent également être implantées en retrait minimum de 1,90 mètre sauf implantation différente d'un bâti existant.

Pour les bâtiments annexes : la construction de bâtiments peut être autorisée sur les limites séparatives, à condition que la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 4,00 mètres au point le plus haut

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes en continuité du bâtiment existant, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisées.

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

Sans objet

## **ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

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

Les immeubles à construire respecteront le gabarit général des constructions existantes de façon à créer une suite homogène de constructions sans dépasser la hauteur limite de 8m par rapport à l'égout.

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes-corps, antennes, etc...

Quand une construction basse se trouve sur rue entre deux constructions plus hautes, elle peut être surélevée si l'immeuble existant n'est pas dénaturé par la surélévation et si la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

Les limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics. La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 mètres au faitage.

## **ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **UE 11.1 GENERALITES**

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines...etc.)

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

### **UE 11.2 VERANDAS**

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux...)

### **UE 11.3 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles...doivent garantir une parfaite insertion avec la construction.

### **UE 11.4 TOITURES**

Les châssis de toit seront encastrés en évitant la multiplicité des ouvertures.

### **UE 11.5 CLOTURES**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement et avoir un aspect fini. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures, sur les voies publiques devront être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées soit d'un mur ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit seulement d'un dispositif à claire-voie.

#### **ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT**

**Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera de 2 places minimum par logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.** Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

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

Sans objet

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

#### **ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet

#### **ARTICLE UE16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre une connexion au très haut débit (fibre optique). Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.

# CHAPITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERISTIQUES GENERALES (à titre informatif)

Le secteur UL est destiné aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les aires de camping et de caravanning ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2

#### **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**De manière générale, la zone UL admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les constructions, installations ou équipements à vocation sportive, culturelle, touristique, de loisirs et/ou d'intérêt public ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE**

##### **UL3.1 ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic.

### **UL 3.2 VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent également être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons et des cycles

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

## **ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UL 4.1 EAU POTABLE**

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

### **UL 4.2 EAUX USEES**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux usées, selon la réglementation en vigueur. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

### **UL 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être réalisé de telle sorte qu'il garantisse l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant pour évacuer les pluies exceptionnelles. L'infiltration in situ des eaux pluviales doit être favorisée afin de lutter contre les sécheresses et inondations. La mise en place d'ouvrages de régulation des débits et de stockage des eaux pluviales pour une gestion des eaux pluviales à la source est préconisée.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

### **UL 4.4 AUTRES RESEAUX**

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

### **UL 4.5 FOURREAUX EN ATTENTE.**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles ou à réhabiliter, deux fourreaux en attente seront implantés ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## **ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet.

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

Sans objet

**ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR**

**UL 11.1 GENERALITES**

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines...etc.)

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

**UL 11.2 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles...doivent garantir une parfaite insertion avec la construction.

**UL 11.3 CLOTURES**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement et avoir un aspect fini.

**ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

**ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet

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

**ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UL 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet.

**ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre une connexion au très haut débit (fibre optique). Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

*Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone 1AU*

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif) :

La zone 1 AU est une zone où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme. Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble (pouvant se réaliser en plusieurs tranches) permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

La zone 1AU comprend deux secteurs indicés :

- Le secteur 1AUE qui correspond à une zone d'habitat
- Le secteur 1AUA qui correspond à une zone d'activités

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

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

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.

#### **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisés en zone 1AUa :

- ✓ Toute opération d'aménagement unique ou une succession d'opérations au coup par coup s'appuyant sur l'orientation d'aménagement et de programmation, destinée à accueillir des activités artisanales.
- ✓ La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- ✓ Les exhaussements et affouillement de sol indispensables à l'implantation des constructions et opérations autorisées.

Sont autorisés en zone 1AUe,

- ✓ Toute opération d'aménagement unique ou une succession d'opérations au coup par coup s'appuyant sur l'orientation d'aménagement et de programmation, destinée à accueillir principalement de l'habitation.
- ✓ Les constructions seront compatibles avec l'habitat.
- ✓ La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- ✓ Les exhaussements et affouillement de sol indispensables à l'implantation des constructions et opérations autorisées.

### **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1AU 3.1 ACCES**

Pour être constructible, l'opération d'aménagement d'ensemble doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic.

#### **1AU 3.2 VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent également être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons et des cycles

### **ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AU 4.1 EAU POTABLE**

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

#### **1AU 4.2 EAUX USEES**

##### **✓ Eaux usées domestiques**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux usées, selon la réglementation en vigueur. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### **✓ Eaux industrielles et assimilées**

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément au Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **1AU 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être réalisé de telle sorte qu'il garantisse l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant pour évacuer les pluies exceptionnelles. L'infiltration in situ des eaux pluviales doit être favorisée afin de lutter contre les sécheresses et inondations. La mise en place d'ouvrages de régulation des débits et de stockage des eaux pluviales pour une gestion des eaux pluviales à la source est préconisée.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

#### **1AU 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain et à la charge du pétitionnaire lorsque les conditions techniques le permettent. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **1AU 4.5 FOURREAUX EN ATTENTE.**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles ou à réhabiliter, deux fourreaux en attente seront implantés ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

### **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Sans objet pour la zone 1AUA.

La zone 1AUE bénéficie des règles de l'article 6 de la zone UE.

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

Sans objet pour la zone 1AUA.

La zone 1AUE bénéficie des règles de l'article 7 de la zone UE.

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

Sans objet

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

Sans objet

### **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La zone 1AUE bénéficie des règles de l'article 10 de la zone UE.

En zone 1AUA, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut de la construction (hors éléments techniques : antennes, cheminée, ventilation...)

### **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

#### **1AU.1 GENERALITES**

Tout projet d'aménagement devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie,...etc.)

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

#### **1AU.2 VERANDAS**

En zone 1AUE, les verandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux...)

#### **1AU.3 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles...doivent garantir une parfaite insertion avec la construction.

#### **1AU.4 TOITURES**

En zone 1AUE, les chassis de toit seront encastrés en évitant la multiplicité des ouvertures.

#### **1AU.5 CLOTURES**

Les clôtures présenteront une bonne intégration dans l'environnement et auront un aspect fini.

#### **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

En zone 1AUE, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera de 2 places minimum par logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

En zone 1AUA, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

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

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible. Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre une connexion au très haut débit (fibre optique). Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif) :

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et des paysages, ainsi que par la protection vis-à-vis du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieux. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (bancs, parcours sportifs, etc.).

Le secteur Nt est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone naturelle.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

#### **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et la qualité des milieux naturels, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères et sous réserve également de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatibles avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (voirie, assainissement, installations de production et de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications...).
- 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 L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 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.
- 

En zone Nt, sont admis :

- Les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs dès lors qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site ;
- Les constructions et extensions nécessaires aux activités autorisées dans la zone sous condition de l'article 9.
- Les aires de stationnement sans imperméabilisation du sol,

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

En secteur Nt :

Les voies et accès doivent être dimensionnés pour la circulation des autocars

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin. Cet accès devra être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries devront être privilégiées chaque fois que possible.

### **ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **N 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

En zone Nt :

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

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable qui ne présente pas les caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination des constructions à desservir et/ou qui ne respecte pas les règles sanitaires..

#### **N 4.2 ASSAINISSEMENT**

En zone Nt., l'assainissement individuel est autorisé. Un avis préalable du service compétent (SPANC) sera demandé.

### **ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

En zone Nt :

- L'emprise au sol d'une construction est limitée à 50 m².
- L'extension au sol d'une construction est limitée à 50% de l'emprise au sol existante.

**ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En zone Nt :

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR**

En zone Nt :

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie,...etc.)

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

**ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

Le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par l'usage. Les aires de stationnement doivent être réalisées sans imperméabilisation du sol.

**ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

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

Sans objet

**ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

Sans objet

**ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique,

# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

*Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A*

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif) :

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admis :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les installations et constructions destinées aux activités de diversification à condition d'être accessoires à l'activité agricole (camping à la ferme, locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité...) et localisées à plus de 100 m des bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans et relevant d'une autre exploitation si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.

L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère repéré au plan graphique, et non par construction nouvelle, et si cette dernière est située à plus de 100 m d'une exploitation agricole voisine.

- La construction d'un logement de fonction agricole, dans la limite d'un seul logement par site et sous réserve :

- o que ce logement soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance,
- o qu'il soit implanté à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments de l'exploitation,
- o qu'il soit implanté à une distance supérieure à 100 m de tout bâtiment ou installation agricoles voisines dont l'implantation ou l'extension sont soumises par des conditions législatives ou réglementaires à des distances d'éloignement vis-à-vis des habitations et immeubles occupés par des tiers,
- o que la surface de plancher n'excède pas 150 m².

- Les constructions liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, biomasse, éolien...) pouvant constituer une activité annexe aux activités agricoles, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

- La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de

l'exploitation agricole le nécessitent et sous réserve que le sinistre n'ait pas eu lieu dans le cadre d'une catastrophe naturelle pouvant se produire au titre des risques connus et identifiés sur le territoire

- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension ni changement de destination
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous condition des articles 9 et 10.
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés sur les documents graphiques par une étoile, dès lors :
  - qu'il n'y a plus manifestement et définitivement à moins de 100 m de bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans.
  - que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ; que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ; que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant
  - En outre, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **A 3.1 ACCES**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### **A 3.2. DESSERTE EN VOIRIE :**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et assurer la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### **ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **A 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE.**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable qui ne présente pas les caractéristiques suffisantes au

regard de l'importance et de la destination des constructions à desservir et/ou qui ne respecte pas les règles sanitaires..

En dehors des logements de fonction, l'alimentation d'un bâti d'exploitation par un forage est autorisée sous réserve du respect des réglementations sanitaires en vigueur.

#### **A 4.2 EAUX USEES**

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé. Un avis préalable du service compétent (SPANC) sera demandé.

#### **A 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. Le rejet des eaux pluviales aux fossés n'est autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de celui-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

#### **A 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

### **ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Sans objet**

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

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article 2 doivent être implantées à au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

**Pour les bâtiments d'habitation :** L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, l'implantation minimale par rapport à la limite séparative ne pourra pas être inférieure à une distance de 2,00 mètres

**Pour les bâtiments agricoles :** les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3,00 mètres.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 m

## **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles extensions d'habitation sont possibles dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles annexes sont possibles dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

Les hauteurs maximales, mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant le terrain) sont fixées à :

### **A 10.1 BATIMENTS D'HABITATION**

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 m au faîtage

### **A 10.2 BATIMENTS AGRICOLES**

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessous pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes-corps, antennes, etc...

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **A11.1 GENERALITES**

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie...etc.)

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

### **A11.2 VERANDAS**

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux...)

### **A11.3 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles doivent garantir une parfaite insertion avec la construction

#### **A11.4 TOITURES**

Les chassis de toit seront encastrés en évitant la multiplicité des ouvertures.

#### **A11.5 CLOTURES**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement dès l'instant où celui-ci est de qualité (clôtures anciennes d'intérêt patrimonial). Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales. La hauteur maximale des clôtures édifiées sur des unités foncières comprenant une habitation est de 2 mètres.

#### **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées. Le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par l'usage. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

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

Sans objet

#### **ARTICLE A.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

Sans objet

#### **ARTICLE A.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE.**

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

# ANNEXE

## GLOSSAIRE

**ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la voie publique ou privée par rapport aux parcelles qui la jouxte.

**ALIGNEMENT DE FAIT** : Il s'agit d'un alignement qui s'observe naturellement sur le terrain.

**ANNEXE** : Une annexe est une construction accessoire détachée de la construction principale.

**CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : art 129-3 du code de l'urbanisme : Habitation-hébergement hôtelier –bureaux-commerce-artisanat-industrie-entrepôt-exploitation forestière-installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

**CONSTRUCTION** : Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme. Les constructions de second rang, sont des constructions édifiées à l'arrière d'une construction principale donnant sur la voie publique. Dès lors que la règle de l'implantation sur rue est respectée, les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, suivant les règles applicables aux bandes de constructibilité.

**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (C. Urb., art. R. 420-1).

**EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces ouverts au public, qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

**ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL** : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, production d'énergie renouvelable ainsi que les services publics administratifs divers

**ESPACE LIBRE** : L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise bâtie), par les aires de stationnement de surface, ni par les rampes d'accès au parking.

**ESPACE NON CONSTRUIT** : L'espace non construit correspond à la différence entre la surface du terrain et la surface de l'emprise au sol des constructions.

**EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement d'une construction.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

**LIMITES SÉPARATIVES :** Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie, ou d'une emprise publique.

**RETRAIT :** Sauf dispositions contraires précisées par zone, la notion de retrait des façades des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 6 ; 7 et 8 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade. Cependant, les balcons, oriel et bow-windows peuvent être en limite séparative ou en recul de 2 m par rapport à la limite. Par ailleurs, les éléments en saillie de la façade doivent respecter les dispositions du règlement de la voirie (circulation piéton, voitures, ...).

**STATIONNEMENT :** Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 mètres carrés (m<sup>2</sup>).

**UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :** Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé.

**VOIE :** La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et qui doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules.

**VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :** Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, etc. Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 123-2 c ou L. 123-3 du code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

**VOLUME PRINCIPAL / VOLUME SECONDAIRE :** Le plan du volume principal sera franchement rectangulaire. Le volume est plus haut, plus long que les volumes secondaires, il comporte obligatoirement une toiture à 2 pans. Les volumes secondaires sont greffés au volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de celui-ci soit orthogonalement aux façades. De base franchement rectangulaire également, ils sont plus bas. Ces volumes secondaires peuvent comporter des toitures à 3, 2, 1 pans ou toit terrasse de préférence végétalisé.