

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de Romazy



Plan Local d'Urbanisme

④ Règlement

PLANIS

Aménagement • Environnement • Urbanisme

46, boulevard Jean Jaurès

35 300 FOUGERES

Tel : 02 99 17 08 68

Fax : 02 99 94 50 79

Email : planis35@wanadoo.fr

APPROBATION

ELABORATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	2
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones	9
ZONE U	10
ZONE 1AU	13
ZONE 2AU	17
Zone A.....	20
ZONE N	23

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Romazy.

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage », de la « Loi Barnier », etc.
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Sur Romazy la zone urbaine correspond au bourg.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les *zones 1AU* (à urbaniser à court terme) situées à l'est et au sud du cœur de bourg, et la *zone 2AU* (à urbaniser à long terme) située au nord du cœur de bourg.

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Deux secteurs naturels ont été définis sur la commune :

- le *secteur NPa* qui correspond à la vallée du Couesnon et au coteau qui la surplombe (à l'est du territoire), la vallée du Moulinet et son site inscrit (au sud du territoire), la vallée de Rinan (au nord du territoire) et la vallée de Mont Bulin (au nord du bourg), à protéger en raison de la qualité du milieu et des paysages. Un figuré particulier matérialise la zone inondable de la vallée du Couesnon en se basant sur la limite des plus hautes eaux connues de la rivière,
- le *secteur Na*, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, qui permet l'extension et le changement de destination des bâtiments sans constructions nouvelles.

ARTICLE 4 – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

ARTICLE 5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : *« Les opérations d'aménagement, de construction 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opération ».*

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

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

ARTICLE 6 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- les constructions nouvelles à l'exception de :
 - les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. (sous réserve que le plancher de l'extension se situe à au moins 20 centimètres au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol),
 - les abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise.

ARTICLE 7 – LOI BARNIER

Les dispositions de la Loi Barnier (loi du 02 février 1995 relative à la protection de l'environnement) s'appliquent sur le territoire communal au travers de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation»

ARTICLE 8 – MARGES DE REcul

Les plans comportent des bandes grisées imposant un recul le long des voies routières départementales.

Dans ces marges de recul toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une

extension mesurée dès lors qu'elle se réalise en retrait ou dans le même alignement et sans diminution de la marge de reculement entre la construction et la voie.

ARTICLE 9 – ZONES HUMIDES

Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier au plan de zonage. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides.

ARTICLE 10 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage (boisements, talus) sont protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme, de même que tous les éléments végétaux (haies, talus, bosquets, arbres isolés) situés dans le secteur autour du lac de la Dathée (secteur identifié sur le plan de zonage).

Cela implique, pour tous les éléments concernés, que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit,
- une autorisation du maire est obligatoire pour tout travaux de nature à affecter de façon notable l'élément protégé.

ARTICLE 11 - DEFINITIONS

PROPRIETE ET CONSTRUCTION

Alignement : Limite entre domaine public et domaine privé

Terrain : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire. Pour les terrains comprenant un espace boisé classé ou un emplacement réservé, les surfaces sont prises en compte. A l'inverse les voies privées ne sont pas comptées.

Extension: ajout à une construction existante

Limite séparative : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Opération d'aménagement : (lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Ouvrages, Constructions de faible importance : construction de moins de 20 m² d'emprise au sol

Habitations légères de loisirs : "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

Equipement a caractère d'hébergement collectif :

- foyers,
- casernes,
- cités universitaires,
- maison de retraite,

- pensions, colonies etc ...

Installations classées : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publiques, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application

Prolongement de l'activité agricole : Sont considérées comme prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation

COEFFICIENTS

Emprise au sol : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie (existante ou future) au sol et la surface du terrain.

VOIRIE

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). Un chemin d'exploitation n'est pas considéré comme une voie : on lui appliquera les dispositions de l'article 7 et non celles de l'article 6 de la zone considérée.

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

Limite de la voie :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

DIVERS

Installations techniques : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

Bâtiment principal : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

Aggravation de la non-conformité : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

Activité agricole : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Activité forestière : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

Aire naturelle de camping (et « camping à la ferme ») : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

Annexes : bâtiment à caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale ou à l'écart et sans communication interne

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

ARTICLE 12 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

La zone U correspond à la zone urbaine du bourg.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules ou de ferrailles non liés à une activité,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

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

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles, artisanales et agricoles peut être subordonné à un traitement préalable.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises :

- pour conserver un alignement de fait,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites latérales.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite

séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

Pour les constructions neuves :

Le matériau de couverture de la construction sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

Des dispositions différentes seront admises dans le cas de formes architecturales nouvelles¹ et d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement sauf logement locatif aidé (une place par logement).

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales mélangées.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ZONE 1AU

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité du voisinage, et pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement², lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone,

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres sauf si la situation de la parcelle ne permet pas une autre forme de desserte.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Tout nouvel accès direct des constructions à la RD 175 est interdit.

² « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICSAlimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 mètres l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises :

- pour conserver un alignement de fait,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Dans les marges de recul figurées au plan de zonage sont seuls autorisés les ouvrages techniques de faibles importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites latérales.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les façades respecteront le caractère des constructions proches.
- Les couleurs : Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris pour les façades, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements). Les enduits de finition devront présenter des couleurs autres que des blancs.
- Toiture : Le matériau de couverture de la construction sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.
- Clôtures sur rue :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales³ mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Des dispositions différentes seront admises dans le cas de formes architecturales nouvelles⁴ et d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement sauf logement locatif aidé (une place par logement).

³ Les arbres et arbustes du bocage d'Ille-et-Vilaine : Alisier torminal (*sorbus torminalis*), Aulne Glutineux (*alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*betula verrucosa*), Bourdaine (*rhamnus frangula*), Buis (*buxus sempervirens*), Charme (*Carpinus betulus*), Chataignier (*castanée sativa*), Chêne, Cormier (*Sorbus domestica*), Erable Champêtre (*acer campestre*), Frêne commun (*fraxinus excelsior*), Hêtre (*fagus sylvatica*), Merisier (*prunus avium*), Noisetier sauvage (*coryllus avellana*), Néflier (*mespilus germanica*), Poirier commun, Pommier sauvage (*malus sylvestris*), prunelier, Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).

⁴ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations existantes de qualité sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences⁵ locales mélangées.

Les reculs inconstructibles des RD 175 et 211 seront aménagés (jardin privatif et espace de stationnement) et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

⁵ Les arbres et arbustes du bocage d'Ille-et-Vilaine : Alisier torminal (*sorbus torminalis*), Aulne Glutineux (*alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*betula verrucosa*), Bourdaine (*rhamnus frangula*), Buis (*buxus sempervirens*), Charme (*Carpinus betulus*), Chataîgnier (*castanée sativa*), Chêne, Cormier (*Sorbus domestica*), Erable Champêtre (*acer campestre*), Frêne commun (*fraxinus excelsior*), Hêtre (*fagus sylvatica*), Merisier (*prunus avium*), Noisetier sauvage (*coryllus avellana*), Néflier (*mespilus germanica*), Poirier commun, Pommier sauvage (*malus sylvestris*), prunelier, Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout nouvel accès direct des constructions à la RD 175 est interdit.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions et installations seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises :

- pour conserver un alignement de fait,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Dans les marges de recul figurées au plan de zonage sont seuls autorisés les ouvrages techniques de faibles importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une règle d'implantation des constructions, le long de la RD 175 et de la RD 211 a été reportée sur le plan de zonage en secteur 2AU Est.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites latérales.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les façades respecteront le caractère des constructions proches.
- Les couleurs : Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris pour les façades, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements). Les enduits de finition devront présenter des couleurs autres que des blancs.
- Toiture : Le matériau de couverture de la construction sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.
- Clôtures sur rue :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales⁶ mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Des dispositions différentes seront admises dans le cas de formes architecturales nouvelles⁷ et d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

⁶ Les arbres et arbustes du bocage d'Ille-et-Vilaine : Alisier torminal (*sorbus torminalis*), Aulne Glutineux (*alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*betula verrucosa*), Bourdaine (*rhamnus frangula*), Buis (*buxus sempervirens*), Charme (*Carpinus betulus*), Chataîgnier (*castanée sativa*), Chêne, Cormier (*Sorbus domestica*), Erable Champêtre (*acer campestre*), Frêne commun (*fraxinus excelsior*), Hêtre (*fagus sylvatica*), Merisier (*prunus avium*), Noisetier sauvage (*coryllus avellana*), Néflier (*mespilus germanica*), Poirier commun, Pommier sauvage (*malus sylvestris*), prunelier, Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).

⁷ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement sauf logement locatif aidé (une place par logement).

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations existantes de qualité sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences⁸ locales mélangées.

Les reculs inconstructibles des RD 175 et 211 seront aménagés (jardin privatif et espace de stationnement) et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

⁸ Les arbres et arbustes du bocage d'Ille-et-Vilaine : Alisier torminal (*sorbus torminalis*), Aulne Glutineux (*alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*betula verrucosa*), Bourdaine (*rhamnus frangula*), Buis (*buxus sempervirens*), Charme (*Carpinus betulus*), Chataignier (*castanée sativa*), Chêne, Cormier (*Sorbus domestica*), Erable Champêtre (*acer campestre*), Frêne commun (*fraxinus excelsior*), Hêtre (*fagus sylvatica*), Merisier (*prunus avium*), Noisetier sauvage (*coryllus avellana*), Néflier (*mespilus germanica*), Poirier commun, Pommier sauvage (*malus sylvestris*), prunelier, Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).

Zone A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :
 - à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole⁹,
 - aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres¹⁰ de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :
 - est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
 - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,
- Les travaux de restauration, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres¹¹ d'une autre exploitation ou d'un tiers, sous réserve d'être nécessaires à l'exercice de l'activité agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

⁹ sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

¹⁰ Le respect d'une distance d'éloignement de 100 mètres est à limiter aux bâtiments et installations agricoles des autres exploitations sauf si lesdits bâtiments et installations des autres exploitations sont liés à une activité d'accueil ou de logements

¹¹ idem note 7

Assainissement eaux usées :Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies communales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises pour conserver un alignement de fait et pour les extensions des habitations existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer la distance existante par rapport à la voie.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises :

- pour maintenir une haie, une clôture, un talus,
- pour assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée :

- le secteur NPa qui correspond à la vallée du Couesnon et aux coteaux la surplombant, aux vallées du Moulinet, du Rinan et de Mont Bulin, à préserver pour des raisons paysagères,
- le secteur Na, regroupant l'habitat dispersé en milieu rural qui n'a pas de vocation agricole,
- le secteur Nc, dans lequel sont seules autorisées les activités de stockages liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière située sur Vieux-Vy-sur-Couesnon.

La zone inondable du Couesnon est indiquée par un figuré.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

En secteur Nc, toutes constructions, installations ou occupations du sol autres que celles définies à l'article N-2.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'aménagement et l'installation de structures liées aux sports mécaniques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole et industrielle.

De plus, en secteur NPa :

- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Nc :

- Les activités de stockage, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière située sur la commune voisine, dans le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral d'exploitation datant de 2003,

En secteur NPa :

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à l'entretien ou à la gestion du site, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris pour animaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² par unité foncière,
- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes.

En secteur Na :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les abris pour animaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'extension de bâtiments à caractère artisanal ou commercial sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et aux paysages,

- L'extension¹², la restauration et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la construction se situe à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité,

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

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

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies communales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises pour conserver un alignement de fait et pour les extensions des habitations existantes, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve de ne pas diminuer la distance existante par rapport à la voie.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

¹² Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.

Des implantations différentes seront admises :

- pour maintenir une haie, une clôture, un talus,
- pour assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N.¹³ de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris sera préconisé, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes seront conçues soit en prolongement de la maison, soit implantée en limite séparative. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

¹³ S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.