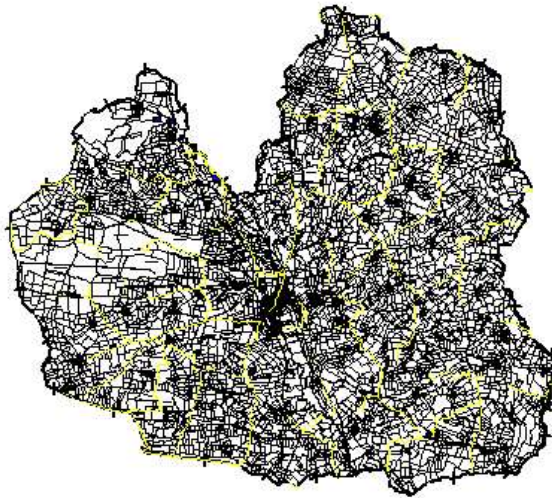


LONLAY L'ABBAYE
PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Règlement écrit



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

en date du 15 Novembre 2017

Le Maire,

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
approuvant la modification simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme

en date du 14 janvier 2020

Le Maire,

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales _____ 5

Section I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Section II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS
Section III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines _____ 11

Zone U _____ 12

Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
Article U 1 - Usages et affectations des sols interdites
Article U 2 - Usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
Article U 3 - Volumétrie et implantation des constructions
Article U 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article U 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article U 6 - Stationnement

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
Article U 7 - Desserte par les voies publiques et privées
Article U 8 - Desserte par les réseaux

Zone UZ _____ 17

Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
Article Uz 1 - Usages et affectations des sols interdites
Article Uz 2 - Usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
Article Uz 3 - Volumétrie et implantation des constructions
Article Uz 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article Uz 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article Uz 6 - Stationnement

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
Article Uz 7 - Desserte par les voies publiques et privées
Article Uz 8 - Desserte par les réseaux

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser _____ 21

Zone 1AU _____ 22

Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
Article 1AU 1 - Usages et affectations des sols interdites
Article 1AU 2 - Usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
Article 1AU 3 - Volumétrie et implantation des constructions
Article 1AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 1AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 1AU 6 - Stationnement

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
Article 1AU 7 - Desserte par les voies publiques et privées
Article 1AU 8 - Desserte par les réseaux

Zone 2AU _____ 26

Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AU 1 - Usages et affectations des sols interdites

Article 2AU 2 - Usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2AU 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AU 6 - Desserte par les voies publiques et privées

Article 2AU 7 - Desserte par les réseaux

Zone 1AUZ _____ 27

Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUz 1 - Usages et affectations des sols interdites

Article 1AUz 2 - Usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1AUz 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUz 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUz 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 1AUz 6 - Stationnement

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUz 7 - Desserte par les voies publiques et privées

Article 1AUz 8 - Desserte par les réseaux

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles _____ 31

Zone A _____ 32

Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article A 1 - Usages et affectations des sols interdites

Article A 2 - Usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article A 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4 - Aspect extérieur des constructions

Article A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A 6 - Desserte par les voies publiques et privées

Article A 7 - Desserte par les réseaux

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles _____ 39

Zone N _____ 40

Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 - Usages et affectations des sols interdites

Article N 2 - Usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article N 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4 - Aspect extérieur des constructions

Article N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N 6 - Desserte par les voies publiques et privées

Article N 7 - Desserte par les réseaux

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-1 à R.152-3 du code de l'urbanisme.

SECTION I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lonlay-l'Abbaye.

SECTION II: PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

II.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

II.2 - Les servitudes d'utilité publique (article L.151-43)

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont mentionnées en annexes du présent dossier PLU.

➤ Opposabilité des servitudes d'utilité publique

En application des dispositions de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

II.3 - Les servitudes d'urbanisme

➤ Droit de préemption urbain :

Dès sa publication, le PLU ouvre droit à l'instauration par la commune du Droit de Préemption Urbain sur les zones U, Uz, 1AU, 2AU, 1AUz et 2AUz au titre de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

➤ Permis de démolir :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le secteur Ua pour tout bâtiment ayant une surface de plancher supérieure à 20 m² en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

➤ Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

➤ Droit de délaissement :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

II.4 - Respect du Plan Local d'Urbanisme

➤ **Conformité et compatibilité**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

II.5 - Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

➤ **Adaptations mineures**

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes qui peuvent être autorisés par décision motivée de l'autorité compétente.

➤ **Reconstruction, restauration, accessibilité pour personnes handicapés**

En application des dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

➤ **Isolation, protection contre le rayonnement solaire**

En application des dispositions de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

SECTION III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

Les **zones urbaines** sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone U : Cette zone recouvre les pôles d'habitat constituant l'agglomération de Lonlay-l'Abbaye. Ces espaces sont affectés principalement à des usages et affectations résidentielles, commerciales, artisanales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et à des équipements collectifs.

Le secteur Ua correspond essentiellement au centre ancien caractérisé par une forte densité et un bâti à caractère patrimonial.

Le secteur Ub correspond aux extensions récentes du bourg.

La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des activités et services et équipements compatibles avec l'habitat.

Zone Uz : Cette zone recouvre les secteurs du territoire communal de Lonlay-l'Abbaye constituant les espaces destinés principalement aux activités secondaires, tertiaires et commerciales (bureaux, commerces, artisanat, industries, entrepôts...).

Les **zones d'urbanisation future** sont des espaces qui seront urbanisées sous forme d'opérations d'ensemble ou par anticipation

La **zone 1AU** est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou par anticipation.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipements internes de la zone.

La **zone 2AU** est non équipée et réservée pour le développement résidentiel futur de la commune.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, lorsque les voies et les réseaux existants à la périphérie de la zone auront une capacité suffisante pour la desservir. Dans l'attente, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre son développement futur.

La **zone 1AUz** est une zone à urbaniser à caractère économique destinée à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou par anticipation.

Cette zone, à vocation principale d'activités, correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipements internes de la zone.

La **zone 2AUz** est non équipée et réservée pour le développement économique futur de la commune.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, lorsque les voies et les réseaux existants à la périphérie de la zone auront une capacité suffisante pour la desservir. Dans l'attente, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre son développement futur.

La **zone agricole (A)** correspond à des espaces 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.

Sont également autorisés où l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes au bâtiment principal pour les tiers présents dans la zone agricole.

Elle comprend un secteur Az situé au cœur des espaces agricoles où sont présents des activités et habitations non liées aux activités agricoles. Sur ce secteur, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes au bâtiment principal est autorisée.

La **zone naturelle (N)** correspond à des espaces naturels 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.

Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités sylvicoles. Sont également autorisés où l'extension des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes et d'abris pour animaux de loisirs existant pour les tiers présents dans la zone

Elle comprend un secteur Nz situé au cœur des espaces naturels où sont présents des activités et habitations. Sur ce secteur, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes au bâtiment principal est autorisée.

Un secteur Np a été déterminé afin de préserver les espaces naturels sensibles liés au réseau hydrographique et aux milieux humides associés.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées sur le document graphique, les emplacements réservés, les chemins de randonnée, les éléments d'intérêt architectural, patrimonial et écologique à préserver et les risques naturels.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

U

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Exploitation agricole et forestière
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition
- Commerces de gros
- Tout affectation des sols et destination des constructions qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdits tous les usages et affectations des sols non mentionnés à l'article U2
- Dans la zone prédisposée au risque chutes de blocs, sont interdits toute nouvelle construction, extensions et changement de destination.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE U 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

2.1 - Rappel

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le secteur Ua pour tout bâtiment ayant une surface de plancher supérieure à 20 m² en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés :
 - Les constructions, extensions limitées, changement de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval.
 - Constructions, installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'absence d'occupation permanente.
 - Les clôtures ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
 - Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondable.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions, leurs extensions, ainsi que les annexes ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Secteur Ua : Des implantations peuvent être imposées afin de respecter des spécificités et des caractéristiques historiques.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Secteur Ua : Des implantations peuvent être imposées afin de respecter des spécificités et des caractéristiques historiques.

3.3 - Hauteur maximale des constructions

Habitations :

Secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à trois niveaux habitables non compris les sous-sols.

Secteur Ub :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux habitables non compris les sous-sols.

Autres constructions :

La hauteur maximale calculée à hauteur de l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

ARTICLE U 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - caractéristiques architecturales des façades et toitures

a. Habitations, annexes, autres constructions

Secteur Ua :

Prescriptions générales :

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect des caractéristiques de leur architecture. Les bandeaux, les corniches, les lucarnes doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect (schiste, granit ou grès).

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Façades :

Les façades sont réalisées :

- en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux
- en enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés ocre, ton pierre du pays ou sable ;
- en clins de bois.

Toitures :

Pour les habitations, les matériaux utilisés doivent avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise rectangulaire ou de la tuile plate de pays.

Pour les annexes et extensions, les matériaux utilisés doivent respecter la teinte de l'ardoise rectangulaire ou de la tuile plate de pays.

Secteur Ub :

Façades :

~~Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites~~

Par modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération en date du 14 janvier 2020, la phrase « Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites » présente dans le PLU actuel est remplacée par la phrase suivante :

"A l'exception des portes, des fenêtres et des volets pour lesquels la teinte blanche est autorisée, les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites en façade.»

Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

b. Ouvrages spécifiques

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

4.2 - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Sont interdits :

- Les clôtures de type béton moulé montées sur poteaux (panneaux pleins ou panneaux ajourés).
- Les murs pleins dont la hauteur est supérieure à 1,5 mètres à l'exception de la réhabilitation ou l'extension de murs existants dont la hauteur ne respecte pas la règle.

4.3 - Eléments architecturaux et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur le bâti ancien doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et modénatures s'il en existe.

ARTICLE U 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 - Eléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Haies bocagères :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés.

L'entretien courant tel que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent et respectant leur fonctionnalité originelle.

Vergers :

Les surfaces de vergers identifiés sur le règlement graphique doivent être préservées. La coupe d'arbres identifiés dans un ensemble de verger peut être autorisée, à condition de conserver la surface de verger identifié sur le plan de zonage et de préserver une densité d'arbres équivalente.

ARTICLE U 6 : Stationnement

6.1 - Constructions à usage d'habitation individuelle

Secteur Ub :

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

Il doit être prévu une place de stationnement minimum pour toute nouvelle construction à usage d'habitation.

Stationnement vélos (uniquement pour les constructions d'immeubles à usage d'habitation) :

L'espace de stationnement des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation du bâti existant.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

6.2 - Constructions à usage de bureaux, commerces, activités de services ou artisanat

Secteur Ub : Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Stationnement vélos (uniquement pour les bureaux) :

Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation du bâti existant.

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U 7 : Desserte par les voies publiques et privées

7.1 Chemins de randonnée identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Tout travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée identifié sur le règlement graphique faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute modification ou suppression d'un chemin de randonnée susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire identifié, doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Article U 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public.

8.2 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. L'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

8.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.

8.4 - Electricité

Les branchements privatifs électriques, électroniques, téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain.

UZ

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article Uz 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Habitation (logement, hébergement) à l'exception de celles mentionnées à l'article Uz 2
- Hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs
- Centres de congrès
- Exploitation agricole et forestière
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article Uz 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

2.1- Rappel

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2.2 - Les usages et affectations des sols suivantes ne sont admis que s'ils respectent les conditions définies ci-après

- Constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée physiquement au bâtiment d'activité.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Uz 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté du bâtiment existant non conforme à la règle à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation et à condition de ne pas aggraver la situation existante.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à celle(s)-ci.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des dispositions sont prises pour assurer la sécurité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

3.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 10 mètres. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques et les silos.

Article Uz 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

4.2 - Caractéristiques des clôtures

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont autorisés les haies vives composées d'essences locales accompagnées ou non d'un grillage sombre.

Article Uz 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 - Éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Haies bocagères :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés.

L'entretien courant tel que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent et respectant leur fonctionnalité originelle.

Article Uz 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière.

Stationnement vélos (uniquement pour les bureaux) :

Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Uz 7 : Desserte par les voies publiques et privées

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 22.

Article Uz 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction recevant du public et à usage d'habitation

8.2 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement.

L'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

8.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.

8.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques, électroniques, téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

1AU

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Exploitation agricole et forestière
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition
- Commerces de gros
- Tout affectation des sols et destination des constructions qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article 1AU 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

2.1 - Rappel

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

2.2. Les usages et affectations des sols suivantes ne sont admis que si elles respectent les conditions définies ci-après

- Il est obligatoire que :
- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement et de programmation » ;
 - l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone;
 - la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future;
 - que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries réseaux divers et aménagements paysagers nécessaires à l'urbanisation interne de la zone.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du chemin rural de Saint Nicolas à Lorguillé et à la voie communale de la butte du Clos.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 2 mètres.

3.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux habitables non compris les sous-sols.

Pour les constructions à usage d'habitation en demi-niveaux, la hauteur maximale est limitée à trois niveaux habitables + combles aménagés.

Pour les autres constructions, La hauteur maximale calculée à hauteur de l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 2,50 mètres pour les annexes,
- 3,50 mètres pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat.

Article 1AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

a. Habitations, annexes, autres constructions

Façades :

~~Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites~~

Par modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération en date du 14 janvier 2020, la phrase « Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites » présente dans le PLU actuel est remplacée par la phrase suivante :

"A l'exception des portes, des fenêtres et des volets pour lesquels la teinte blanche est autorisée, les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites en façade.»

Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

b. Ouvrages spécifiques

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

4.2 - Caractéristiques des clôtures

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures de type béton moulé montées sur poteaux (panneaux pleins ou panneaux ajourés) sont interdites.

Article 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 - Éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Haies bocagères :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés. L'entretien courant tel que la coupe à blancs est autorisée. Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Article 1AU 6 : Stationnement

6.1 - Constructions à usage d'habitation individuelle

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière. Il doit être prévu au minimum deux places de stationnement par logement créé considérant que le garage constitue une place de stationnement.

Stationnement vélos (uniquement pour les constructions d'immeubles à usage d'habitation)

L'espace de stationnement des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

6.2 - Constructions à usage de bureaux, commerces, services ou artisanat

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Stationnement vélos (uniquement pour les bureaux) :

Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU 7 : Desserte par les voies publiques et privées

7.1 Accès et voirie

Les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AU 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public.

8.2 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

8.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants pour limiter l'imperméabilisation des sols et par la récupération des eaux pluviales à des fins domestiques.

8.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques, téléphoniques et électroniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain.

2AU

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AU 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.

Article 2AU 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

2.1 - Rappel

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2.2 - Les usages et affectations des sols suivants ne sont admis que s'ils ne compromettent pas la destination future de la zone

- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans la zone.

1AUZ

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUz 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Habitation (logement, hébergement) à l'exception des usages et affectations mentionnés à l'article 1AUz 2
- Hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs
- Exploitation agricole et forestière
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article 1AUz 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

2.1- Rappel

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2.2 - Les usages et affectations des sols suivantes ne sont admis que s'ils respectent les conditions définies ci-après

- Constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée physiquement au bâtiment d'activité.

- Il est obligatoire que :
- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement et de programmation » ;
 - l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone;
 - la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future;
 - que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries réseaux divers et aménagements paysagers nécessaires à l'urbanisation interne de la zone.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1AUz 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement :

- du chemin rural de Saint Nicolas à Lorguillé
- de la RD 22
- de la VC 10

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à celle(s)-ci.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des dispositions sont prises pour assurer la sécurité.

3.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 11 mètres. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques et les silos.

Article 1AUz 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

4.2 - Caractéristiques des clôtures

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont autorisées les haies vives composées d'essences locales accompagnées ou non d'un grillage sombre.

Article 1AUz 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 - Eléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Haies bocagères :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés.

L'entretien courant tel que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Article 1AUz 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Stationnement vélos :

Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUz 7 : Desserte par les voies publiques et privées

7.1 - Accès et voirie

Les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

7.2 - Chemins de randonnée identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée identifié sur le règlement graphique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute modification ou suppression d'un chemin de randonnée susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire identifié, doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Article 1AUz 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction recevant du public.

8-2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement.

8.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.

8.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques, électroniques, téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

A

Cette zone correspond à des espaces 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.

Sont également autorisés où l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes au bâtiment principal pour les tiers présents dans la zone agricole.

Elle comprend un secteur Az situé au cœur des espaces agricoles où sont présents des activités et habitations non liées aux activités agricoles. Sur ce secteur, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes au bâtiment principal est autorisée.

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article A 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article A 2.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdits tous les usages et affectations des sols non mentionnés à l'article 2.
- Dans la zone prédisposée au risque chutes de blocs, sont interdits toute nouvelle construction et extension.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits :
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux hors effluents agricoles
 - les sous-sols,
 - les constructions, extensions et changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article A 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

2.1 - Rappel

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2.2 - Ne sont admis que les usages et affectations des sols suivants

Dispositions générales (ensemble de la zone A) :

- Infrastructures, constructions, installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans la zone.

Usages et affectations des sols liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière :

- Constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière.
- Constructions, extensions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Constructions, réhabilitations et extensions à usage d'habitation avec ou sans changement de destination, strictement liées et nécessaire à l'activité agricole édifiées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles.
- Constructions et installations, relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ou qui ont pour support l'exploitation, seulement si elles sont édifiées dans un rayon de 100 mètres des bâtiments qui constituent le siège de l'activité agricole.
- Changements de destination sur un bâtiment ancien traditionnel, relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ou qui ont pour support l'exploitation, seulement s'ils sont situés à proximité immédiate des bâtiments qui constituent le siège de l'activité agricole.

Usages et affectations des sols non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière :

- Réhabilitation des bâtiments à usage d'habitation à condition de ne pas nuire à l'activité agricole
- Changement de destination sur un bâti ancien traditionnel identifié au plan graphique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site et que l'immeuble soit destiné à l'habitation. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan graphique est soumis à avis conforme de la Commission Départementale des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

- L'extension de bâtiments à usage d'habitation existant est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des bâtiments à usage d'habitation existant et abris pour animaux de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Dans le secteur Az, sont également autorisées les extensions de bâtiments à usage artisanal, commercial et activités de services existants à la date d'approbation du PLU

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés :

- Infrastructures, constructions, installations et les équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'absence d'occupation permanente.
- Clôtures ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des usages et affectations des sols autorisés dans la zone inondable.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 22.
- de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté du bâtiment existant non conformes à la règle à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation le long des voies.

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport à la règle d'implantation définie ci-dessus est autorisé pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation le long des voies.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport à la règle d'implantation définie ci-dessus est autorisé pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire.

3.3 - Emprise au sol des constructions

Extensions de bâtiments à usage d'habitation

Les extensions cumulées sont limitées à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise du bâtiment existant fixé à la date d'approbation du PLU.

Extensions de bâtiments à usage d'activité

*Par modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération en date du 14 janvier 2020, le sous-titre « Extensions de bâtiments à usage d'activité » est complété comme suit : **Extensions de bâtiments à usage d'activité dans le secteur Az***

Les extensions cumulées sont limitées à 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise du bâtiment existant fixé à la date d'approbation du PLU.

Annexes de bâtiments à usage d'habitation

L'emprise au sol supplémentaire est limitée à 50 m² (100 m² pour les piscines).

Abris pour animaux de loisirs

L'emprise au sol supplémentaire est limitée à 40 m².

3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Annexes de bâtiments à usage d'habitation

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 50 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Abris pour animaux de loisirs

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

3.5 - Hauteur maximale des constructions

Habitations et extensions à usage d'habitation

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur maximale des constructions et des extensions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux habitables non compris le sous-sol.

L'acrotère des toitures terrasses réalisées dans le prolongement de constructions existantes ne doivent pas dépasser 1 mètre au-dessus de l'égout de toiture de ces dernières.

Autres constructions (à l'exception des constructions à usage agricole) :

La hauteur maximale calculée à hauteur de l'égout de toiture ne doit pas dépasser :

- 2,50 mètres pour les annexes,
- 3,50 mètres pour les abris pour animaux
- 5 mètres pour les extensions à usage d'activité

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

a. Habitations et annexes

Façades :

Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux.

~~Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites~~

Par modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération en date du 14 janvier 2020, la phrase « Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites » présente dans le PLU actuel est remplacée par la phrase suivante :

"A l'exception des portes, des fenêtres et des volets pour lesquels la teinte blanche est autorisée, les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites en façade.»

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

b. Autres constructions

Façades/Toitures :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel. Pour les constructions de type vérandas, serres, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

c. Changements de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Prescriptions générales :

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation du patrimoine architectural, il est nécessaire que les transformations apportées respectent le caractère propre du bâtiment.

La restauration et la réhabilitation doivent être conduites dans le respect des caractéristiques de leur architecture.

Toitures :

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect et la teinte de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Façades :

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.

Les bandeaux, les corniches, les lucarnes,...doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect (schistes, granite, grès...).

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites pour les enduits de façades.

d. Ouvrages spécifiques

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

4.2 - Caractéristiques des clôtures

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être à caractère végétal et plantées d'essences locales. Elles peuvent être accompagnées d'un grillage sombre.

Les clôtures sauf nécessité liée à une activité agricole ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la faune et au libre écoulement des eaux.

4.3 - Éléments architecturaux et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur le bâti ancien doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et modénatures s'il en existe.

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 - Éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Mares :

Tout comblement des mares est interdit. Seuls sont autorisés les travaux nécessaires à la restauration ou l'entretien des mares identifiées sur le règlement graphique.

Haies bocagères :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés.

L'entretien courant tel que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent et respectant leur fonctionnalité originelle.

Vergers :

Les surfaces de vergers identifiés sur le règlement graphique doivent être préservées. La coupe d'arbres identifiés dans un ensemble de verger peut être autorisée, à condition de conserver la surface de verger identifié sur le plan de zonage et de préserver une densité d'arbres équivalente.

5.2- Espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés identifiés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A 6 : Desserte par les voies publiques et privées

6.1 Chemins de randonnée identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée identifié au règlement graphique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute modification ou suppression d'un chemin de randonnée susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire identifié, doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Article A 7 : Desserte par les réseaux

7.1 - Eau potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

7.2 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

A défaut de réseau public, un assainissement individuel est obligatoire, pour toute construction générant des eaux usées, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

7.3 - Eaux pluviales

Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.

7.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques, téléphoniques et électroniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

N

Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Tous les usages et affectations des sols non mentionnés à l'article N 2.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdits tous les usages et affectations des sols non mentionnés à l'article 2.
- Dans la zone prédisposée au risque chutes de blocs, sont interdits toute nouvelle construction et extension.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits :
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux hors effluents agricoles
 - les sous-sols.
 - les constructions, extensions et changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article N 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

2.1 - Rappel

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2.2 - Ne sont admises que les usages et affectations des sols suivants

- Aménagements et travaux nécessaires à la restauration et à la valorisation des milieux naturels
- Aménagements, travaux, constructions et installations nécessaires aux activités sylvicoles

- Equipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol
- Constructions et installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, station d'épuration...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique
- Réhabilitation des bâtiments à usage d'habitation
- Changement de destination sur un bâti ancien traditionnel identifié au plan graphique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site et que l'immeuble soit destiné à l'habitation. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan graphique est soumis à avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).
- L'extension de bâtiments à usage d'habitation existant est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des bâtiments à usage d'habitation existant et abris pour animaux de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Dans le secteur Nz, sont également autorisées les extensions de bâtiments à usage artisanal, commercial et activités de services existants à la date d'approbation du PLU
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans la zone.

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés :

- Les constructions, extensions limitées, changement de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval et s'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - Construction à plus de 10 mètres des berges d'un cours d'eau
 - Emprise inférieure au quart de la surface du terrain
 - Existence d'une zone refuge permettant l'évacuation
 - Niveau de plancher supérieur à 1 mètre par rapport à la cote terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa +0,5 mètre si justification apportée par le pétitionnaire.
- Les installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité.
- Les clôtures ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des usages et affectations des sols autorisés dans la zone inondable.

Dans le secteur Np, seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à la restauration et la valorisation des milieux naturels
- Les petits équipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...)
- Les constructions et installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, station d'épuration...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pouvant relever d'opération d'utilité publique et d'intérêt général
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans le secteur Np

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 22.
- de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté du bâtiment existant non conformes à la règle à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation le long des voies.

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport à la règle d'implantation définie ci-dessus est autorisé pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation le long des voies.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport à la règle d'implantation définie ci-dessus est autorisé pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire.

3.3 - Emprise au sol des constructions

Extensions de bâtiments à usage d'habitation :

Les extensions cumulées sont limitées à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise du bâtiment existant fixé à la date d'approbation du PLU.

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

L'emprise au sol supplémentaire est limitée à 50 m² (100 m² pour les piscines).

Abris pour animaux de loisirs :

L'emprise au sol supplémentaire est limitée à 40 m².

3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 50 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Abris pour animaux de loisirs :

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Extensions de bâtiments à usage d'activité :

Les extensions cumulées sont limitées à 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise du bâtiment existant fixé à la date d'approbation du PLU.

3.5 - Hauteur maximale des constructions

Habitations et extensions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions et des extensions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux habitables non compris le sous-sol.

L'acrotère des toitures terrasses réalisées dans le prolongement de constructions existantes ne doivent pas dépasser 1 mètre au-dessus de l'égout de toiture de ces dernières.

Autres constructions (à l'exception des constructions à usage agricole) :

La hauteur maximale calculée à hauteur de l'égout de toiture ne doit pas dépasser :

- 2,50 mètres pour les annexes,
- 3,50 mètres pour les abris pour animaux,
- 5 mètres pour les extensions à usage d'activité

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

a. Habitations et annexes

Façades :

~~Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites~~

Par modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération en date du 14 janvier 2020, la phrase « Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites » présente dans le PLU actuel est remplacée par la phrase suivante :

"A l'exception des portes, des fenêtres et des volets pour lesquels la teinte blanche est autorisée, les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites en façade.»

Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

b. Autres constructions

Façades/Toitures :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...), de teinte bois naturel. Pour les constructions de type vérandas, serres, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

c. Changements de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Prescriptions générales :

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation du patrimoine architectural, il est nécessaire que les transformations apportées respectent le caractère propre du bâtiment.

La restauration et la réhabilitation doivent être conduites dans le respect des caractéristiques de leur architecture.

Toitures :

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect et la teinte de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Façades :

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.

Les bandeaux, les corniches, les lucarnes,...doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec matériaux et extensions de même aspect (schistes, granite, grès...).

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites pour les enduits de façades.

d. Ouvrages spécifiques

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

4.2 - Caractéristiques des clôtures

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, doivent être à caractère végétal et plantées d'essences locales. Elles peuvent être accompagnées d'un grillage sombre.

Les clôtures sauf nécessité liée à une activité agricole ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la faune et au libre écoulement des eaux.

4.3 - Eléments architecturaux et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur le bâti ancien doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et modénatures s'il en existe.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 - Éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Mares :

Tout comblement des mares est interdit. Seuls sont autorisés les travaux nécessaires à la restauration ou l'entretien des mares identifiées sur le règlement graphique

Haies bocagères, boisements :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés.

L'entretien courant tel que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent. Ce linéaire de substitution équivalent doit participer à la restauration de corridors écologiques.

Vergers :

Les surfaces de vergers identifiés sur le règlement graphique doivent être préservées. La coupe d'arbres identifiés dans un ensemble de verger peut être autorisée, à condition de conserver la surface de verger identifié sur le plan de zonage et de préserver une densité d'arbres équivalente.

5.2- Espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés identifiés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N 6 : Desserte par les voies publiques et privées

Chemins de randonnée identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée identifié sur le règlement graphique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute modification ou suppression d'un chemin randonnée susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire identifié, doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Article N 7 : Desserte par les réseaux

7.1 - Eau potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

7.2 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

A défaut de réseau public, un assainissement individuel est obligatoire, pour toute construction générant des eaux usées, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

7.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.

7.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques, téléphoniques et électroniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.