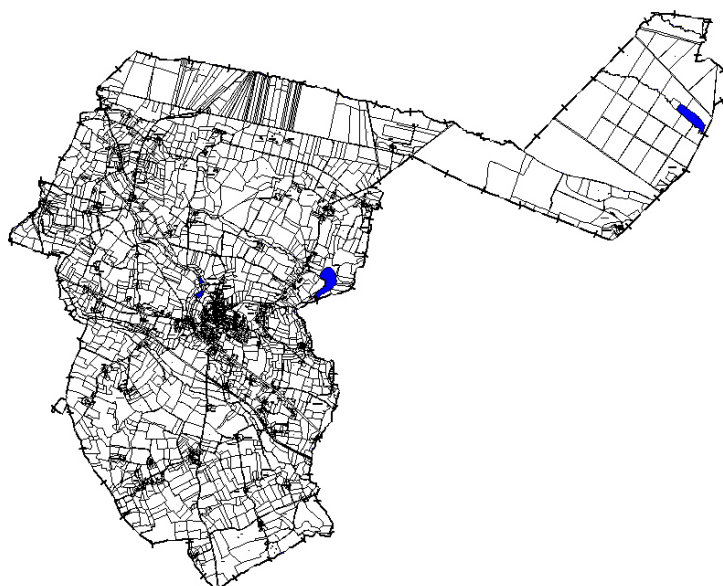


## **JUVIGNY-VAL-D'ANDAINE**

### **Plan Local d'Urbanisme Commune déléguée de Juvigny-sous-Andaine**

#### **APPROBATION**

#### **Règlement écrit**



Vu pour être annexé  
à la délibération du Conseil Municipal

en date du

Le Maire,

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>15</b>
<b>U .....</b>	<b>16</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	16
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	17
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	19
<b>UZ .....</b>	<b>21</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	21
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	21
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	23
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER... 25</b>	
<b>1AU.....</b>	<b>26</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	26
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	27
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	29
<b>2AU.....</b>	<b>30</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	30
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	30
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	31
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>32</b>
<b>A .....</b>	<b>33</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	33
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	35
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	38
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>41</b>

<b>N</b> .....	42
Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	42
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	44
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	47



**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 déléguée de Juvigny-sous-Andaine.

## **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.

Les articles suivants sont applicables même en présence d'un document d'urbanisme :

#### Section 1 : Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

##### **Article R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

##### **Article R.111-4**

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

##### **Article R.111-20**

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

#### Section 2 : Densité et reconstruction des constructions

##### **Article R.111-21**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

##### **Article R.111-22**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;  
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;  
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Section 3 : Performances environnementales et énergétique

#### **Article R.111-23**

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

#### **Article R.111-24**

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

### Section 4 : Réalisation d'aires de stationnement

#### **Article R.111-25**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### Section 5 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

#### **Article R.111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R.111-27**

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

#### Section 6 : Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

#### **Article R.111-31**

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

#### **Article R.111-32**

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

#### **Article R.111-33**

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
- 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;
- 4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

#### **Article R.111-34**

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par

ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

#### **Article R.111-35**

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

#### Sous-section 2 : Parcs résidentiels de loisirs

#### **Article R.111-36**

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

#### Sous-section 3 : Habitations légères de loisirs

#### **Article R.111-37**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

#### **Article R.111-38**

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

#### **Article R.111-39**

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

#### **Article R.111-40**

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées

au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

#### Sous-section 4 : Résidences mobiles de loisirs

##### **Article R.111-41**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

##### **Article R.111-42**

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

##### **Article R.111-43**

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

##### **Article R.111-44**

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

##### **Article R.111-45**

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

### **Article R.111-46**

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

## **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 au titre de l'article L.211-1 et suivants 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.

### **➤ Permis de démolir :**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone U pour tout bâtiment ayant une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> en application de l'article R.421-27 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.

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 handicapées**

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 ancien et récent constituant l'agglomération de Juvigny-sous-Andaine. Ces espaces sont affectés à des usages et affectations résidentielles, commerciales et artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et à des équipements collectifs.

La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, dans le respect des structures bâties existantes.

**Zone Uz :** Cette zone Uz recouvre les secteurs du territoire communal constituant les espaces destinés principalement aux activités secondaires, tertiaires et commerciales (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts, industrie).

La **zone d'urbanisation future** est une zone naturelle et/ou agricole qui sera urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble ou par anticipation.

- **Zone 1AU :** Secteurs où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou par anticipation.

- **Zone 2AU :** Secteur où les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate sont insuffisants pour desservir l'ensemble de la zone. Cette zone ne deviendra constructible qu'après modification du plan local d'urbanisme.

La **zone agricole** correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Zone A :** Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisés 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 agricole.

Elle comprend un **secteur Az** 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.

La **zone naturelle** 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. Il s'agit essentiellement des espaces forestiers, des lisières de la forêt d'Andaine et des milieux naturels associés au réseau hydrographique.

Elle correspond également à un habitat dispersé situé sur ces espaces naturels où sont autorisés l'extension des constructions existantes, les changements de destination sur le bâti ancien traditionnel et la construction d'annexes au bâtiment principal d'habitation.

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 NI** a été déterminé afin de tenir compte des équipements liés au tourisme et aux loisirs sur les sites de la tour de Bonvouloir mais également des activités présentes sur la Croix Gautier, la Chevairie et Vaudezert.

Un **secteur Np** a été déterminé afin de préserver et restaurer la trame bleue présente sur le territoire (réseau hydrographique et milieux humides associés).

Un **secteur Nh** de taille et de capacité d'accueil limité a été déterminé sur le site de la Monnerie afin de permettre son renforcement.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées sur le document graphique, les emplacements réservés, les chemins de randonnée, les espaces boisés classés, les éléments d'intérêt architectural, patrimonial et écologique à protéger, la marge de recul de 75 mètres par rapport à la RD 976, les changements de destination autorisés en zone agricole et naturelle, les risques naturels (chutes de blocs, inondation, remontées de nappes phréatiques).



**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
- Commerces de gros
- Tout usage et affectation des sols 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 U 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières**

- 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.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone U pour tout bâtiment ayant une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> en application des articles R.421-27 et R.421-28 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 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.

## **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**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait égal ou supérieur à 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Des implantations différentes peuvent être imposées afin de respecter des spécificités et des caractéristiques historiques.

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 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 3 mètres.

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.

#### **3.3 - Hauteur maximale des constructions**

##### **Habitations :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux + combles 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 et annexes***

##### **Façades :**

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

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 similaire aux matériaux traditionnels locaux 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. 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

Sont autorisés les travaux qui ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Toute intervention sur le bâti ancien doit donc 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 blanc 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 pour les haies antiérosives.

La haie de substitution doit systématiquement être associée à un talus.

## **ARTICLE U 6 : Stationnement**

### 6.1. Constructions à usage d'habitation individuelle

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

Il doit être prévu deux places 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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> 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, activités de 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 U 7 : 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 figurant au plan de zonage 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 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

S'il existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées domestiques.

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 ou récupérés à la parcelle ou utilisées à des fins domestiques.

#### 8.4 - Electricité

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.

# 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 celle mentionnée à l'article UZ 2
- 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 de paysage identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19, L.151-23 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.

#### 2.2 - Les usages et affectations des sols suivants 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 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 976.

Secteur Uz 1 : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 976.

### 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 3 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 8 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 clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont autorisés les grillages sombres accompagnés d'une haie vive composée d'essences locales ou les clôtures composées de bois (lisses ou traverses paysagères...)

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

## **ARTICLE UZ 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Secteur UZ1 : Les espaces de stockage et de dépôts doivent être implantés à l'arrière des bâtiments et ne doivent pas être visibles depuis la RD 976.

### 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 blanc 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.

La haie de substitution doit être systématiquement associée à un talus.

## **ARTICLE UZ 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules 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 976.

#### **ARTICLE Uz 8 : Desserte par les réseaux**

##### 8.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction recevant du public (logement de fonction et bâtiments d'activité).

##### 8.2 - Eaux usées

S'il existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées domestiques.

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 ou récupérés à la parcelle ou utilisées à des fins domestiques.

##### 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
- Commerces de gros
- Tout usage et affectation des sols 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.

### 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.
- 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 suivants 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 peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 2 mètres. Des implantations différentes peuvent être imposées le long de la rue du Panorama et de la RD 235 afin de mettre en œuvre les orientations d'aménagement et de programmation.

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

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

##### Constructions individuelles à usage d'habitation :

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci est libre à condition que l'implantation sur le parcellaire favorise une orientation des pièces principales optimisant les apports solaires passifs d'hiver.

#### 3.3 - Hauteur maximale des constructions

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

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

### **ARTICLE 1AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### 4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

##### *a. Habitations et annexes et autres constructions*

##### Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

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 similaire aux matériaux traditionnels locaux 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. 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.

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 0.80 mètres.

### **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 blanc 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 représentant le double du linéaire supprimé et participant à la restauration des continuités écologiques.

La localisation de l'implantation du linéaire de substitution doit respecter l'avis conforme de l'autorité délivrant l'autorisation de suppression.

La haie de substitution doit être systématiquement associée à un talus.

### **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.

##### 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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> 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 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**

Tout nouvel accès individuel direct est interdit :

- sur la rue du panorama
- sur la RD 235.

#### **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. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière ou récupérés à la parcelle ou utilisées 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 2AU 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 de paysage 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.

##### 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.

### **Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **ARTICLE 2AU 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

##### 3.1 - 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 blanc 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 pour les haies antiérosives.  
La haie de substitution doit être systématiquement associée à un talus.

### **Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Sans objet.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

# A

## Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE A 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Tous les usages et affectations du sol 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 A 2.
- 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 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 de paysage 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 admis que les usages et affectations des sols suivants

##### *a. Dispositions générales (ensemble de la zone A) :*

- 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
- Constructions et installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pouvant relever d'opération

d'utilité publique et d'intérêt général 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.

- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux des usages et affectations des sols admises dans la zone.

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

- Infrastructures, constructions, installations et équipements 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 usages et affectations des sols autorisés dans la zone inondable.

*b. 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, restaurations 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.

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

- Réhabilitation et restauration des constructions existantes
- Extension de bâtiments à usage d'habitation existants sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Annexes des bâtiments à usage d'habitation existants et abris pour animaux de loisirs sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Changement de destination sur un bâti ancien traditionnel identifié sur le règlement graphique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est

soumis à avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Dans le secteur Az, sont également autorisées :

- Extensions de bâtiments à usage artisanal, commercial et activités de services existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## **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 3 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 conformes à la règle à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité.

#### 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 3 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.

#### 3.3 - Emprise au sol des constructions

##### Extensions de bâtiments à usage d'habitation

Les extensions cumulées sont limitées à 50 m<sup>2</sup> 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 cumulée est limitée à 50 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> pour les piscines) d'emprise au sol supplémentaire.

##### Abris pour animaux de loisirs

L'emprise au sol cumulée est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

##### Secteur Az : Extensions de bâtiments à usage artisanal, commercial et activités de services

L'emprise au sol cumulée est limitée à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise du bâtiment existant fixé à la date d'approbation du PLU.

#### 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 30 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 :

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et des extensions de bâtiments 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 doit 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 excéder 3,50 mètres.

##### Constructions à usage agricole :

Sans objet.

Secteur Az : La hauteur maximale des extensions à usage d'activité, de commerces et de services est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture.

### **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.

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 similaire aux matériaux traditionnels locaux 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*

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.

##### Toitures :

Les adaptations éventuelles du bâti existant doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

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

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

Sont autorisés les travaux qui ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Toute intervention sur le bâti ancien doit donc 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**

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

#### 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 des haies bocagères tel que la coupe à blanc est autorisé.

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 pour les haies antiérosives.

La haie de substitution doit être systématiquement associée à un talus.

#### Espaces boisés :

La pérennité des espaces boisés identifiés sur le règlement graphique doit être assurée.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant. Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet sera assuré soit naturellement en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place après la coupe, et en les protégeant du bétail si nécessaire, soit artificiellement en replantant des arbres et/ou arbustes.

#### 5.2 - Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés identifiés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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.

### **ARTICLE A 6 : Stationnement**

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

## **Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A 7 : Desserte par les voies publiques et privées**

Secteur Az : Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 976 est interdit.

#### 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 identifiée sur le règlement graphique doit 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 8 : Desserte par les réseaux**

#### 8.1 - 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.

#### 8.2 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau, 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 ou récupérés à la parcelle et utilisées 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.



**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

# 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 prédisposée au risque chutes de blocs, sont interdits toute nouvelle construction.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdits tous les usages et affectations des sols non mentionnés à l'article N 2.
- 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 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 de paysage 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

#### Dispositions générales (ensemble de la zone N) :

- Aménagements, travaux, constructions et installations nécessaires aux activités sylvicoles
- Aménagements et travaux nécessaires à la restauration et à la valorisation des milieux naturels
- 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
- Réhabilitation et restauration des constructions existantes
- Extension de bâtiments à usage d'habitation existant sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 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.
- Changement de destination sur un bâti ancien traditionnel identifié sur le règlement graphique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est soumis à avis conforme de la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS).
- 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.
- Constructions et installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pouvant relever d'opération d'utilité publique et d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans la zone.

Dans le secteur Nz sont également autorisés :

- Extensions de bâtiments à usage artisanal, commercial et de services existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nl, sont également autorisés :

- Restauration, hébergement hôtelier et touristique, équipements et aménagements collectifs liés au tourisme, aux sports et aux loisirs
- Annexes et extensions des constructions existantes liées aux usages et affectations admis dans le secteur Nl

Dans le secteur Nh, sont également autorisés :

- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Dans le secteur Np, seuls sont autorisés :

- Travaux liés à la restauration et la valorisation des milieux naturels
- Petits équipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...), à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Clôtures ne formant pas obstacle à la libre circulation de la faune
- Constructions et installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pouvant relever d'opération d'utilité publique et d'intérêt général 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.

- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans le secteur Np

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

- 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 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.
- 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 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 3 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 conformes 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 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 3 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.

#### 3.3 - Emprise au sol des constructions

##### Extensions de bâtiments à usage d'habitation

Les extensions cumulées sont limitées à 50 m<sup>2</sup> 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 cumulée est limitée à 50 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> pour les piscines) d'emprise au sol supplémentaire.

##### Abris pour animaux de loisirs

L'emprise au sol cumulée est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

##### Extensions de bâtiments à usage artisanal, commercial et de services existants

Secteur Nz : Les extensions cumulées sont limitées à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise du bâtiment existant fixé à la date d'approbation du PLU.

#### Constructions à usage d'habitation

Secteur Nh : L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation doit être inférieure à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

#### Constructions et extensions à usage de tourisme et de loisirs:

Secteur NI : L'emprise au sol des constructions et extensions doit être inférieure à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

### 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 30 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 :

La hauteur maximale des extensions de bâtiments 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 doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de l'égout de toiture de ces dernières.

#### Autres constructions :

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

Secteur Nh : La hauteur maximale des constructions et extensions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux + combles non compris les sous-sols.

Secteur Nz : La hauteur maximale des extensions à usage d'activité, de commerces et de services est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture.

Secteur NI : La hauteur maximale des constructions et extensions à usage de tourisme et de loisirs est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture.

## **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.

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...) 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*

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.

##### Toitures :

Les adaptations éventuelles du bâti existant doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

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

##### 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 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 - Clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, autre que celles à usage agricole, doivent être à caractère végétal et plantées d'essences locales. Elles peuvent être accompagnées d'un grillage sombre ou composées de bois (lisses ou traverses paysagères...)

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la faune et au libre écoulement des eaux.

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

Sont autorisés les travaux qui ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément. Toute intervention sur le bâti ancien doit donc 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 :

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

L'entretien courant des haies bocagères tel que la coupe à blanc est autorisé.

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 pour les haies antiérosives.

La haie de substitution doit être systématiquement associée à un talus.

#### Espaces boisés :

La pérennité des espaces boisés identifiés sur le règlement graphique doit être assurée.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant. Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet sera assuré soit naturellement en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place après la coupe, et en les protégeant du bétail si nécessaire, soit artificiellement en replantant des arbres et/ou arbustes.

### 5.2 - Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés identifiés sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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.

## **ARTICLE N 6 : Stationnement**

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

## **Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N 7 : Desserte par les voies publiques et privées**

#### 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 doit 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 N 8 : Desserte par les réseaux**

### 8.1 - 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.

### 8.2 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau, 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 ou récupérés à la parcelle ou utilisées 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.