

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)  
COMMUNE DE SAINT-MARS-D'OUTILLE



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Document n°3 : Règlement**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Dossier d'Arrêt de Projet**

**Vu pour être annexé à la  
délibération du 14 Juin 2018**

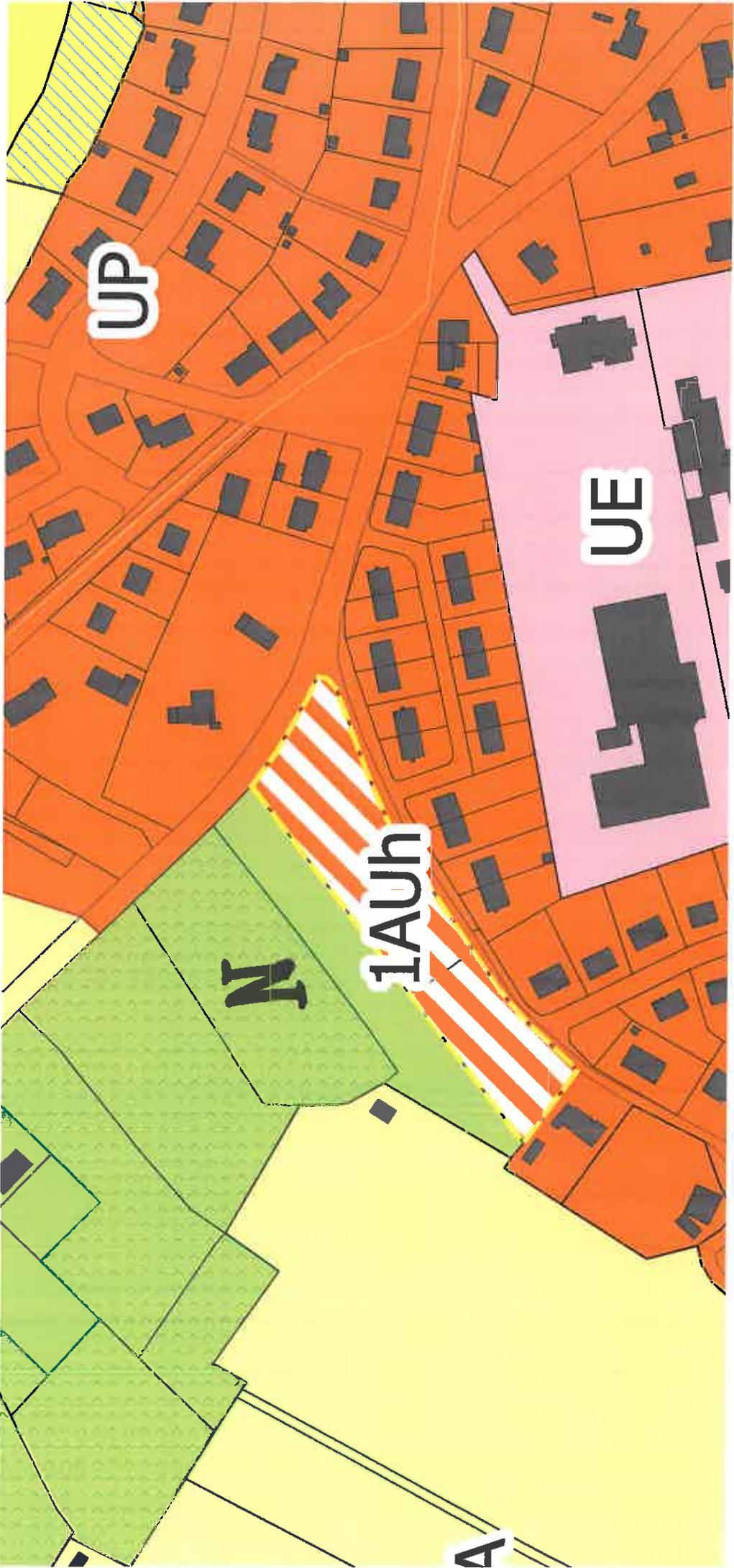
**ARCHITOUR architectes associés – Mandataire**

*Architecture et Urbanisme*

63 boulevard OYON 72100 LE MANS

## **II- Dispositions générales applicables à toutes les zones**





UP

UE

1AUh

N

A

11

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

**Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Mars-d'Outillé.**

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).



## ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

- 1) **Le règlement graphique indique la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;**

Le règlement de la zone qui s'applique est celui où se situe l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

- 2) **Le règlement graphique fait également apparaître certains éléments pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent en plus du règlement de la zone :**

### Des prescriptions surfaciques :

**Les périmètres d'OAP :** contours des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec lesquels les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

**Les cônes de vue de qualité à préserver** suivant les dispositions fixées au règlement et au document n°3 du PLU : Orientations d'Aménagement et de programmation

**Les périmètres de zones humides fonctionnelles et code de l'environnement à protéger** suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement et au document OAP (Document n°3)

**Les espaces boisés classés (EBC)** où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées, (pas d'EBC sur le projet actuel)

**Les éléments de paysage** (type parc, jardins potagers, espaces boisés), à préserver suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement et au document OAP (document n°3)

**Les emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, à compléter

### Des prescriptions linéaires :



Les itinéraires piétons, cycles et/ou équestres à protéger,

**Des prescriptions ponctuelles :**

**Un site susceptible d'avoir été pollué**, liste non exhaustive

**Les ICPE agricoles du territoire**, Installations classées pour la protection de l'environnement

**Les sites** au sein desquels ont été localisés, de façon non exhaustive, **des risques d'effondrement de cavités souterraines** naturelles ou artificielles

**Le patrimoine bâti (manoirs, châteaux, calvaires etc.) à préserver** suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement et au document OAP (document n°3)

**Les bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels un changement de destination est autorisé** dans les conditions fixées au règlement, à compléter

**Les arbres remarquables à préserver** suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme

**Des informations surfaciques :**

**Les sites archéologiques**, soumis aux dispositions du code du patrimoine,

**Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'un axe bruyant** et soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation (A28 : axe classé en catégorie 2)

**Les sites ZNIEFF**, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique,

**Le périmètre du site Natura 2000 présent sur le territoire,**

**Les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) :**

**Servitude AS1 :** Des points de captage d'eau potable et leurs périmètres de protection associés où s'appliquent des servitudes portant notamment sur la réglementation des constructions et des dispositifs d'assainissement non collectif. Sur Saint-Mars-d'Outillé il s'agit du point de captage de la Grande Brosse



## ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Prescriptions particulières diverses :

#### 1) Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme **et suite à la délibération du Conseil municipal du XXX**, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone UA recouvrant le centre-bourg de la commune, ainsi que sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L151-19) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments.

Le permis de démolir peut être refusé si le projet est de nature à compromettre les objectifs de préservation et de mise en valeur des éléments de patrimoine soumis à cette disposition.

#### 2) Clôtures

La réalisation de clôture nécessite une déclaration préalable. **Cette obligation a été instaurée par délibération du Conseil municipal du xxx, uniquement dans les zones U et AU.**

#### 3) Archéologie

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages archéologiques feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.



La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

#### **4) Reconstruction**

La reconstruction est admise pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, depuis moins de 10 ans, à condition :

- que celui-ci ait été régulièrement autorisé,
- et ne soit pas situé dans un secteur touché par des risques d'inondation ou de chute de blocs,
- et que la reconstruction soit réalisée à l'identique.

#### **5) Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielle »**

Tout projet localisé à l'intérieur de ces périmètres devra être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée concernée, en termes de programme, de composition, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.



## **6) Changement de destination dans les zones A et N**

Le changement de destination des constructions en zones A et N ne peut être admis que pour les éléments repérés au règlement graphique. La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les constructions situées dans les zones A, ou de la Commission Départementale de Protection de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les constructions situées dans les zones N.

## **7) Espaces boisés classés**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants et R.113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme.

## **8) Emplacement réservé**

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

La liste des emplacements réservés apparaît dans un tableau en légende des plans du règlement graphique.

## **Prescriptions concernant les risques et nuisances :**

### **1) Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles**

L'ensemble du territoire, et plus particulièrement le centre-bourg, est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le règlement graphique.



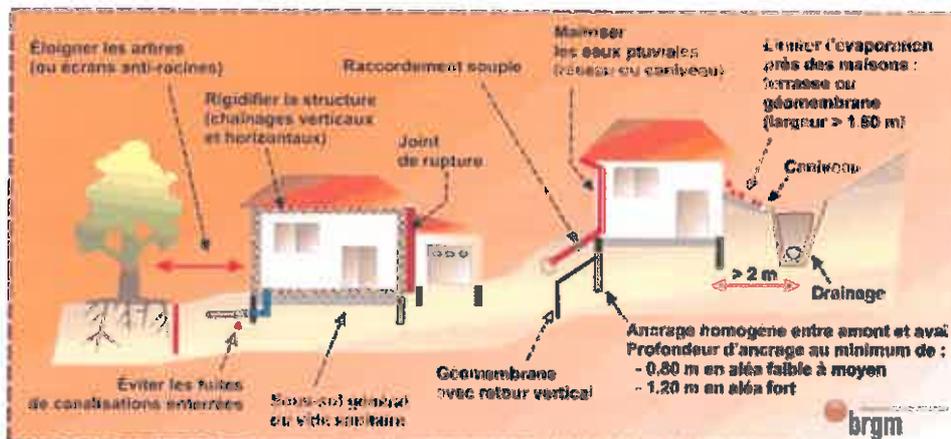
Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles.

Par précaution, il est fortement recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

**Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (extrait du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr))**

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important



que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

## **2) Risque sismique**

L'ensemble du territoire est concerné par un aléa très faible, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le règlement graphique.

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation concernant l'aléa séisme pour les bâtiments de classe « à risque normal ». Dans la moitié Est de la Sarthe, classée en aléa sismique très faible, aucune règle de constructions parasismiques ne s'applique.

## **3) Risques d'effondrement de cavités**

Sur les secteurs situés au voisinage de cavités souterraines, identifiées de manière non exhaustive au règlement graphique, il est fortement recommandé au demandeur de s'assurer de



la nature et de l'importance du risque en menant les études techniques adéquates, et d'adapter son projet au risque, si le projet s'avère techniquement réalisable.

#### **4) Nuisances sonores au voisinage des axes bruyants**

Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage de l'A28 sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter.

#### **5) Périmètres de protection des points de captage d'eau potable**

A l'intérieur de ces périmètres, les projets doivent être compatibles avec les règles définies dans les arrêtés préfectoraux de protection des points de captage d'eau potable, joints au PLU.

A l'intérieur des périmètres de protection des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.

#### **6) Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)**

Sur ces sites susceptibles d'avoir été pollués, non exhaustifs, il est fortement recommandé au demandeur de réaliser les études de sol nécessaire pour s'assurer de la présence d'une éventuelle pollution et des moyens de la prendre en compte dans le projet.

#### **7) Les ICPE**

Certaines installations classées pour la protection de l'environnement dispose d'un périmètre de protection et de périmètre sanitaires de réciprocity qu'il s'agit de respecter.



## Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- 8) Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Prescriptions relatives au patrimoine architectural identitaire repéré sur le document graphique (Châteaux, Manoirs, Prieurés, Eglises, Chapelles etc.)

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- La réhabilitation des éléments de patrimoine identifiés au zonage doit être compatible avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique *B3 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL IDENTITAIRE*

P17 - OAP

**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

**Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement au patrimoine architectural identitaire repéré sur le document graphique (Châteaux, Manoirs, Prieurés, Eglises, Chapelles) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

- Afin de conserver la dimension historique et la qualité architecturale du bâti, les murs extérieurs et éléments de façades, les volumes et les toitures doivent être conservés
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), éléments de décor, et souches de cheminées anciennes doivent être conservés et être restaurés en gardant les proportions et matériaux initiaux
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux proches en nature et en forme, et avec les techniques les plus proches possibles de celles employées traditionnellement pour respecter le caractère originel de la construction
- Sur la façade principale et en toiture : la modification des percements (ajout et suppression) et les extensions bâties sont interdites à l'exception de la restitution des percements anciens.
- La façade principale de ces bâtiments ne pourra faire l'objet que de modifications mineures consistant en un enrichissement d'un élément d'architecture imparfaitement traité lors de la construction ou de la précédente rénovation du bâtiment.
- Les travaux entrepris sur la façade principale viseront à une restitution conforme aux dispositions d'origine : la restauration doit consister à revenir aux dispositions architecturales qui ont prévalu lors de leur construction (matériaux, technique de mise en œuvre, éléments architecturaux..)
- La surélévation du volume existant du bâtiment est interdite.
- Les murs de clôtures traditionnels en pierre, notamment ceux ceinturant le parc des châteaux, manoirs et maisons cossues, doivent être conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisés en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. On évitera les chaperons béton et on conservera un couronnement sobre de caractère traditionnel.



**Prescriptions relatives au patrimoine rural repéré sur le document graphique (Bâtiments identifiés pour le changement de destination)**

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- La réhabilitation des éléments de patrimoine identifiés au zonage doit être compatible avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **B2 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE RURAL**

**P16 - OAP**

**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

**Pour le changement de destination des bâtiments repérés au plan :**

- Le changement de destination, comme la réhabilitation, doit conserver les volumes et les formes du bâtiment. L'agencement et le rythme des ouvertures de la façade principale doivent être conservés. La réalisation de nouvelles ouvertures est autorisée à condition qu'elles respectent l'agencement et la symétrie du bâtiment et ne dénaturent pas la façade.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), éléments de décor, et souches de cheminées anciennes doivent être conservés et être restaurés en gardant les proportions et matériaux initiaux.
- Les couleurs doivent respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles (*teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair pour les façades, teintes de l'ardoise et de la tuile pour les couvertures*),
- Les enduits de façade aux couleurs vives, voire criardes, sont interdites afin de ne pas dénaturer l'environnement bâti ou de créer un impact visuel dans le paysage (fort effet de contraste).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (*parpaing, brique creuse...*).
- Les matériaux de construction doivent être en harmonie avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle à savoir : sable pour les enduits de façades, grès roussard pour les pierres apparentes, le calcaire, le tuffeau et la brique (pour les encadrements d'ouvertures, linteaux, harpes d'angles et sous-bassements), ardoises et tuiles pour les toitures.

**Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine bâti accompagnant les éléments d'architecture (Four à chanvre, lavoirs, calvaires,...) :**

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- La réhabilitation de ces éléments de patrimoine identifiés au zonage doit être compatible avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation **B4 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PETIT PATRIMOINE BATI**



**P18 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

**Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux éléments de petit patrimoine bâti accompagnant les éléments d'architecture (Four à chanvre, lavoirs, calvaires,...) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

- Les réhabilitations doivent conserver le caractère originel et identitaire du petit patrimoine : les maisons de vignes en forme de petites tours carrées, les tours rondes des fours à chanvre, les formes allongées et semi ouvertes des lavoirs.
- Les interventions sur ces éléments doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants.
- La réalisation de surélévation ou d'extension sur ces bâtiments est strictement interdite.
- Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

- 9) **Dispositions applicables aux éléments de paysage de type boisement, parcs et jardins potagers à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ainsi que pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation et le maintien des continuités écologiques en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :**

**Éléments de paysage de type parc à protéger au titre de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme :**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant les parcs des propriétés bâties et ne pas morceler l'ensemble protégé.

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer le parc sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
- de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
- de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux.

Les défrichements sont limités à 20% de la superficie de l'élément protégé.

L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé peut être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent ou d'un arbre, présentant un potentiel de développement équivalent.

En matière de construction, seuls sont autorisés sur ces espaces :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de 20% de l'unité foncière de la parcelle,



- Les annexes aux habitations sous réserve de présenter une emprise au sol totale et cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

**Éléments de paysage de type jardins potagers à protéger au titre de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme :**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver la vocation d'espace jardiné de ses secteurs. Ainsi en matière de construction, seuls sont autorisés sur ces espaces :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de 30% de l'unité foncière de la parcelle,
- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères à condition qu'elles soient démontables (ex : abris de jardins, serres, car port, abris pour animaux, aires de jeux, espaces de promenades). Ces constructions et aménagements sont limités à 2 par unité foncière, sous réserve de présenter une emprise au sol totale et cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

**Éléments de paysage de type boisements à protéger au titre de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme :**

- Les coupes et travaux sont soumis à déclaration préalable. Le caractère boisé du site doit être préservés.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (défrichage, coupe à blanc) uniquement dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, création d'un chemin, extension de construction ou construction nouvelle à usage touristique,...) ou pour les besoins de l'exploitation forestière.
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente.

**10) Dispositions applicables aux cônes de vue à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

- Les projets réalisés dans un cône de vue identifié au règlement graphique doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : **A1- PRÉSERVER LES CONES DE VUE IDENTIFIÉS AU ZONAGE**



**P6 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

**Il est rappelé que les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux cônes de vue à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple.
  - Les façades des constructions ne doivent pas être de teinte vive ni créer de forts effets de contraste dans le paysage, de nature à rendre la construction très visible. La couleur blanche est proscrite quelle que soit la vocation de la construction.
  - Les perspectives lointaines sur le grand paysage doivent être préservées. Les nouvelles constructions sont interdites au sein du premier plan des cônes de vues identifiés, afin de ne pas obstruer le panorama. En second plan, les constructions sont autorisées à condition de démontrer une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.
  - Dans les zones A et N : la hauteur des nouvelles constructions isolées, autres que les habitations et les constructions à vocation agricole, est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.
  - La perception visuelle rapprochée des éléments de patrimoine architectural identitaire doit être préservée et ces éléments mis en valeur.
- Pour les constructions agricoles, la recherche d'intégration paysagère devra être particulièrement poussée (décomposition des volumes bâtis, adaptation au relief, choix de couleurs sombres, utilisation privilégiée du bardage bois). Les projets réalisés doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : **A3 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE.**

**P9 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Adapter le bâti à la pente, éviter les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates-formes)
- Implanter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- En cas d'extensions, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs des constructions en place.
- Les constructions sont à éviter au maximum sur les lignes de crêtes, en fond de vallée, et plus particulièrement dans les cônes de vue identifiés au zonage.
- Le percement des ouvertures doit se composer avec l'ensemble du bâtiment et rythmer les façades de manière harmonieuse.

**P10 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Eviter les façades trop claires (tournée vers le blanc) qui se détacheront très facilement dans le paysage en attirant le regard par contraste.
- Privilégier les teintes dominantes du paysage naturel (couleurs des essences locales : bois, pâtures ((vert clair) etc.), bardage bois... )
- Les toitures doivent être discrètes : tons bois, ocres, gris clairs à foncés pour rappeler les ardoises et les tuiles des bâtiments traditionnels.
- Utiliser la végétation existante pour assurer l'insertion du bâtiment : maintenir des haies et vergers existants autour des bâtiments au volume important.
- Créer des espaces de « transition » : recréer des haies, des plantations autour des bâtiments et parcelles pour limiter les effets de rupture paysagère.



**11) Dispositions applicables aux chemins de randonnées à préserver (piétons, cycles, équestres), identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire piéton, cycle ou équestre relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

**12) Dispositions applicables aux zones humides « fonctionnelles » et « code de l'environnement », identifiées au zonage, pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités (remblais, déblais , affouillements, exhaussement, construction...) sont interdits.
- Au sein des zones humides codes de l'environnement uniquement, les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation ainsi qu'aux préconisations du SDAGE Bretagne et des SAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.



## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT**

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.



**ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX****1) Desserte par les voies**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une voie publique doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.
- Les voies publiques ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

**2) Desserte par les réseaux****Dispositions relatives à l'alimentation en eau potable**

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...). Il est rappelé que l'alimentation en eau potable en vue de la consommation humaine ne peut s'effectuer que par le réseau public d'alimentation en eau potable.



**Dispositions relatives à l'assainissement eaux usées**

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place après avis favorable du SPANC pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

**Dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales*****Dispositions générales :***

- Pour la gestion des eaux pluviales, les projets devront être compatibles avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **C3 - FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES**

**P22 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
  - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
  - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
  - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
  - Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
  - Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
  - Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
  - Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).



- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,...).
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les travaux et aménagements adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Dispositions particulières :**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion et de traitement des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- En cas de contraintes techniques avérées, liées notamment à un aléa moyen à fort du risque de mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles, un mode de gestions des eaux pluviales différent pourra être mis en œuvre pour les constructions neuves
- L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif présents le cas échéant.
- A l'intérieur des périmètres de protection des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.

#### **Dispositions relatives à la gestion des déchets ménagers**

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif peut être exigé pour toute opération de groupe de logements, en fonction de la configuration, de l'importance de l'opération et de mode de collecte des déchets en vigueur.

#### **Dispositions relatives aux réseaux : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications**

- Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les éléments de type : coffres de branchement, armoires électriques, bornes de parcêtre, transformateur, devront autant que possible, faire l'objet d'intégration et/ou de traitements paysagers, et/ou être intégrés aux bâtiments plutôt qu'implantés isolément



dans l'espace public. Cette intégration peut se faire de manière à regrouper ces éléments et à limiter leur perceptibilité dans l'espace public.

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.



## **ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE**

### **1AUh**



#### **Caractère de la zone :**

La zone 1AUh recouvre des espaces, non construits, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat, localisées à proximité directe de l'enveloppe urbaine du bourg.

La présence des équipements et réseaux à proximité immédiate des sites justifie de leur ouverture immédiate, sous réserve, du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU précise que l'ouverture de ces zones est subordonnée à la compatibilité des projets avec les capacités de station d'épuration.



## **SECTION 1 1AUh : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **Article 1 -1AUh- Constructions, activités et affectations et usages des sols interdits**

Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :

- de ceux visés à l'article 2,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.*

### **Article 2 -1AUh- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions**

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en termes de composition, de programme, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

*Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.*

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics de tous types (locaux techniques, bureaux administratifs, établissements d'enseignements, de santé, d'actions sociales, équipements sportifs et recevant du publics etc.) ainsi que les installations qui y sont liées (stationnement, stockage,...) ;



### **Article 3 -1AUh- Mixité sociale et fonctionnelle**

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite « sectorielles », le programme de logement devra respecter les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre minimum de logements à réaliser.
- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientations d'aménagement et de programmation, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des fiches du document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.



## **SECTION 2 1AUh : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

*A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS*

*C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN*

*D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.*

### **Article 1 -1AUh- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère des constructions existantes.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

#### **1) Hauteur des constructions**

##### ***Dispositions applicables à la zone 1AUh :***

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+2+comble soit 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble et/ou dans le cadre d'une démarche environnementale et énergétique poussée le justifiant
- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



**Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :**

- Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

**2) Implantation des constructions**

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématique **D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.**

**P24 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
  - Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
  - Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
  - Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
  - Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)
- Toute construction nouvelle peut-être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à la voie.
  - Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
  - Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives celui-ci doit être d'au moins 2m pour les façades ouvertes.



## **Article 2 -1AUh- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, de leur volumétrie, de la coloration des façades, et d'une bonne implantation sur site.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS.**

### **P7 - OAP**

#### **LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réflexion d'ensemble.
- Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais importants par rapport au terrain naturel.
- La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain.
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en extension urbaine, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés, vergers.
- Le végétal doit servir d'écran à l'opération et assurer son intégration sans pour autant la déconnecter du tissu urbain existant.

### **1) Caractéristiques architecturales**

#### ***Dispositions générales***

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- et d- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :



- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

### **Façades**

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

### **Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées :
  - En ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.
  - En tuile, d'aspect plates de teinte terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires
- La toiture des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la taule ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les ouvertures de type velux, visibles depuis le domaine public doivent être intégrés à la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

### **Clôtures**

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS.**



**P8 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.
- Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes

**Clôtures neuves donnant sur le domaine public :**

- Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.
- Dans les opérations d'ensemble, on veillera à la qualité et à l'homogénéité des clôtures donnant sur l'espace public.
- Leur hauteur totale est limitée à 1m50 et elles devront présenter un caractère ajouré.
- Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (types thuya, faux-cyprès, lauriers palmés..) sont interdites.
- Pour les parcelles dont le jardin principal d'agrément donne directement sur une voie ou un espace public, une clôture plus haute (max : 1m80) et plus opaque peut-être autorisée, à condition qu'elle ne crée pas de rupture forte avec les clôtures voisines.

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- Aucune couleur n'est interdite, cependant les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

**Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques**

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

**2) Obligations en matière de performance énergétique :**

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.**



**P24 - OAP**

**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....,

- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

**Article 3 -1AUh- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**



**P22 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
- Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
- Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
- Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

**P24 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

**3) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- 30% de la superficie de l'unité foncière de l'aménagement devra être comptabilisé en tant que surface perméable. Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont intégrées dans cette part.

**4) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres,



haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets en briques pour les dissimuler dans leur environnement.

- Pour les espaces de stationnement de plus de 5 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

**Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques**

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

**SECTION 3 1AUh : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

**Se référer aux dispositions générales.**



## **ZONE NATURELLE**

### **N**

---

#### **Caractère de la zone :**

La zone N recouvre l'essentiel du territoire de Saint-Mars d'Outillé. La commune étant recouverte de sites naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites (zone Natura 2000 – ZNIEFF type 1 et 2), des milieux naturels et des paysages, ou de la présence de risques naturels.

La zone N comprend 3 sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

- NI : secteur naturel de loisirs et de tourisme, où l'aménagement des terrains et des installations légères peuvent être autorisés. La zone comprend le site humide et le boisement autour du ruisseau de la ruisselée
- Ny : naturel d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de préservation des activités artisanales locales et des activités agricoles.
- Nt : naturel de tourisme. Il comprend les principaux sites culturels, de loisirs et d'hébergement touristique actuellement existants sur le territoire. L'objectif étant de maintenir le dynamisme de ces activités pour lesquelles le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des sites sensibles.



**SECTION 1 N : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1 -N- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :

- de ceux visés à l'article 2,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

*Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.*

**Article 2 -N- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en termes de composition, de programme, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.

***Dans les zones N, Ny et Nt :***

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes, à usage d'habitation liées/ou non à une exploitation agricole à condition que les extensions :
  - soient limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.



- ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.
- les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations (agricoles ou non), sous réserve d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation.

**Uniquement dans la zone N :**

- Le changement de destination de bâtiments existants, identifiés au règlement graphique, pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration, uniquement pour les bâtiments désignés au règlement graphique et à conditions :
  - que la construction soit située à plus de 150 m d'un bâtiment agricole en activité et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou son développement futur, ou la qualité paysagère du site.
  - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

**Uniquement dans la zone NI :**

- Les installations et aménagements liés aux sports, aux loisirs ou au tourisme et ouverts au public (kiosque, jeux, bloc sanitaire, vestiaires,...), à condition de préserver le caractère naturel du site.

**Uniquement dans la zone Nt :**

- Les constructions nouvelles pour une vocation d'hébergement touristique ou d'équipements de loisirs, à condition de préserver le caractère naturel du site et de présenter une intégration particulièrement soignée à l'environnement et au paysage du site.
- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs liés à cette activité touristique ou de loisirs, sous réserve :
  - que les extensions soient limitées à +40% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU,
  - que l'extension ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.



- que l'emprise au sol des annexes dissociées de l'habitation, et installations légères soit limitée à 70 m<sup>2</sup> (hors piscines)
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition de préserver le caractère naturel du site.
- Le stationnement des résidences mobiles et de caravanes à l'intérieur de camping ou de parc résidentiel de loisirs régulièrement autorisés, à condition de préserver le caractère naturel du site.

***Uniquement dans la zone Ny :***

- L'extension et la réhabilitation des constructions à vocation d'activités économiques, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans une limite de :
  - +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
  - En prenant en considération l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.
- les nouvelles constructions à usage d'artisanat, commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau dans une limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et dans une limite de une construction supplémentaire par rapport à celles existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

*Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.*



## **SECTION 2 N : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

*A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS*

*A3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE*

*B2 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE RURAL*

*C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN*

*D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.*

### **Article 1 -N- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques *A2 et A3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE.*



**P7 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réflexion d'ensemble.
- Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais importants par rapport au terrain naturel.
- La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain.

**P7 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en extension urbaine, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés, vergers.
- Le végétal doit servir d'écrin à l'opération et assurer son intégration sans pour autant la déconnecter du tissu urbain existant.

**P9 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Adapter le bâti à la pente, éviter les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates-formes)
- Implanter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- En cas d'extensions, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faitages, les volumes et les couleurs des constructions en place.
- Les constructions sont à éviter au maximum sur les lignes de crêtes, en fond de vallée, et plus particulièrement dans les cônes de vue identifiés au zonage.
- Le percement des ouvertures doit se composer avec l'ensemble du bâtiment et rythmer les façades de manière harmonieuse.

## 1) Hauteur des constructions

### **Dispositions générales :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions agricoles.



**Dans le secteur Nt :**

- La hauteur totale des constructions à vocation touristiques est limitée à 12 mètres au faitage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

**Dans le secteur Ny :**

- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faitage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

**Autres dispositions particulières :**

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## 2) Implantation des constructions

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématique **D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.**



**P24 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

**Dispositions générales :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'A28,
- Excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes (dans ce cas le recul minimum est porté à 35 m par rapport à l'axe de l'A28) :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - 10 m pour les autres routes départementales,
  - 5 m pour les autres voies.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être d'au moins 3 mètres.

**Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- des raisons de sécurité (visibilité,...),
- tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...



- des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)

**Dispositions particulières aux annexes dissociées de l'habitation :**

- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères ne peuvent être implantées à plus de 30m de l'habitation principale
- Les piscines doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale à usage d'habitation

**Dans la zone Nt :**

- Les piscines doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale à usage d'habitation ou de tourisme

**3) Densité des constructions**

**Dans la zone N :**

- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 40m<sup>2</sup>
- L'emprise au sol des autres annexes dissociées de l'habitation (hors piscine), des constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères est limitée à 40m<sup>2</sup>
- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères sont limitées à 2 par unité foncière.

**Dans la zone Nt :**

- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 40m<sup>2</sup>
- L'emprise au sol des autres annexes dissociées de l'habitation (hors piscine), des constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères est limitée à 70m<sup>2</sup>



## Article 2 -N- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **A3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE.**

### P10 - OAP

#### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Eviter les façades trop claires (tournée vers le blanc) qui se détacheront très facilement dans le paysage en attirant le regard par contraste.
- Privilégier les teintes dominantes du paysage naturel (couleurs des essences locales : bois, pâtures ((vert clair) etc.), bardage bois... )
- Les toitures doivent être discrètes : tons bois, ocres, gris clairs à foncés pour rappeler les ardoises et les tuiles des bâtiments traditionnels.
- Utiliser la végétation existante pour assurer l'insertion du bâtiment : maintenir des haies et vergers existants autour des bâtiments au volume important.
- Créer des espaces de « transition » : recréer des haies, des plantations autour des bâtiments et parcelles pour limiter les effets de rupture paysagère.

### 1) Caractéristiques architecturales

#### *Dispositions générales*

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- et d- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,



- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

### **Façades**

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

### **Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises (taille maximale : 45cm sur 30 cm) ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>)
- La toiture des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la taule ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les ouvertures de type velux, visibles depuis le domaine public doivent être intégrés à la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

### **Clôtures**

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS.**



**P8 - OAP****LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.
- Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes.

**Clôtures neuves donnant sur le domaine public :**

- Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.
  - Dans les opérations d'ensemble, on veillera à la qualité et à l'homogénéité des clôtures donnant sur l'espace public.
  - Leur hauteur totale est limitée à 1m50 et elles devront présenter un caractère ajouré.
  - Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (types thuya, faux-cyprès, lauriers palmés..) sont interdites.
  - Pour les parcelles dont le jardin principal d'agrément donne directement sur une voie ou un espace public, une clôture plus haute (max : 1m80) et plus opaque peut-être autorisée, à condition qu'elle ne crée pas de rupture forte avec les clôtures voisines.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
  - Aucune couleur n'est interdite, cependant les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.
  - La qualité des clôtures à vocation agricole n'est pas règlementée

***Dispositions particulières à la réhabilitation du bâti ancien de caractère***

*Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1960*

Les projets pourront respecter les recommandations définies dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **B2 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE RURAL**.

***Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques***

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement



## 2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.**

### P24 - OAP

#### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
  - Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
  - Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
  - Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
  - Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)
- 
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....,
  - Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
  - La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.



## Article 3 -N- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**

### P22 - OAP

#### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
- Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
- Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
- Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

### P24 - OAP

#### LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

### 3) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

#### *Dans les secteurs Ny et Nt :*

- A l'échelle de la parcelle maintenir un minimum de 40% d'espaces libres de toute construction (aménageable en courette, jardins, plantations, stationnement) et un minimum de 20% d'espaces perméables dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif.

### 4) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs



Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets en briques pour les dissimuler dans leur environnement.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

***Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques***

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement.

**SECTION 3 N : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

***Se référer aux dispositions générales.***

