

**INTERCOM DE LA VIRE EN NOIREAU**

**Commune de NOUES DE SIENNE**

**Commune déléguée de SAINT-MANVIEU-BOCAGE**

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme approuvé le ..... 29.10/2007

## **Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1 APPROBATION**

vu pour être annexé à  
la délibération du Conseil communautaire  
en date du

LE PRÉSIDENT  
MARC ANDREU SABATER

**4 - RÈGLEMENT**



## SOMMAIRE

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>2</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>6</b>
ZONE U .....	7
ZONE 1AU .....	12
ZONE A.....	17
ZONE N .....	21

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

## 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

### **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

### **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les zones 1AU (à urbaniser à court terme), des zones 2AU (à urbaniser à long terme).

### **Les zones agricoles dites « zones A »**

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

### **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

Dans la zone naturelle définie sur le territoire communal, des secteurs de taille et de capacité d'accueil

limitées dans lequel les constructions neuves sont autorisées ont été créés.

D'autres secteurs ont également été créés, liés au golf et aux aménagements et loisirs.

#### **4 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

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

#### **5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

> Voir l'article R111-4 du code d'urbanisme

#### **6 - SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION**

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

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000ème) sont interdits:

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations,
- que le plancher de l'extension se situe à au moins 40 centimètres au-dessus du terrain naturel et qu'elle ne comporte pas de sous-sol.

Les retraits d'implantation exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

#### **7 - ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE**

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

Cela implique, pour tous les éléments concernés, que :

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

## **8 - PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme : il s'agit du bâti repéré au plan de zonage.

*« Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.*

*Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse» (art. L.430-1 du Code de l'Urbanisme).*

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---

# ZONE U

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg. On distingue quatre secteurs :

- le secteur Ud, relatif au centre ancien,
- le secteur Uh, relatif aux hameaux importants (La Chatellerie et la Norerie),
- le secteur Us, destiné à accueillir les équipements sportifs et de loisirs,
- le secteur Ux, destiné à recevoir des activités économiques. Il correspond au lieu d'implantation de l'entreprise Beaugeard.

## **ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Dans toute la zone :**

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

**De plus, en secteur Us :**

- Les constructions à usage d'habitations, de commerces, d'industries, d'artisanat et d'entrepôt.

**De plus en secteur Ux :**

- Les constructions à usage d'habitations et d'hébergement hôtelier

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

Non règlementé.

## **ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront desservir plus de 5 lots.

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



## **ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

### ASSAINISSEMENT EAUX USÉES :

#### Eaux usées

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

#### Eaux pluviales

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

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR

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

### **En secteurs Ud, Uh et Us :**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies.

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

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

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

**En secteur Ux**, les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de la RD 218.

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

**En secteurs Ud, Uh et Us**, les constructions seront implantées :

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

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

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

**En secteur Ux**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des

limites séparatives. Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

#### **ARTICLE U 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En secteur Ud**, la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 mètres.

**En secteur Uh**, la hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel<sup>1</sup> avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 8 mètres.

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

**En secteur Ux**, la hauteur des constructions mesurée au faitage ne dépassera pas 12 mètres.

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

##### **Constructions nouvelles**

**En secteurs Ud, Uh et Us :**

L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

##### **Façades :**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, bois, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.

Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes (teintes ocres) et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Des ouvertures plus hautes que larges seront privilégiées sur le bâti ancien et pour les constructions d'inspirations traditionnelles.

---

<sup>1</sup> *Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

### Toiture :

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

Pour les constructions avec combles, les toitures seront principalement composées de à deux pans symétriques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques du Bocage virais : lucarne en triangle, lucarne à trois versants (à la capucine), lucarne à deux versants (à la bâtière). Sont interdites les lucarnes à la hollandaise et en chapeau de gendarme, ainsi que les chiens assis.

### CLÔTURES:

#### Clôtures sur rue :

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

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales<sup>2</sup> mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

#### Clôtures sur limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne dépassera pas 1,80 mètres.

### **Réhabilitations, transformation de bâtiments anciens**

#### **En secteurs Ud, Uh et Us :**

Les changements d'affectation et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné, tant au niveau de l'aspect du matériau de toiture que de la couleur de la façade.

Si les matériaux de base des bâtiments existants ne sont pas le granit ou la pierre, tout autre matériau devra recevoir un enduit teinté ou peint de la couleur du bâtiment concerné.

**En secteur Ux**, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

**Dans l'ensemble de la zone**, les bâtiments techniques seront de forme et de volume simples. Leur aspect, leur matériau et leur couleur seront en harmonie avec les constructions voisines.

*Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.*

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

---

<sup>2</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp*

#### **ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

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

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les parties non construites, hors cheminement des parcelles, doivent être traitées en espaces verts, plantés d'arbres d'essences régionales.

**En secteur Ux**, les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure des voies, doivent être plantés et convenablement entretenus. Sur les limites Nord et Sud de cette zone, il est fait obligation de planter des arbres de haut jet doublés d'espèces buissonnantes.

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

# ZONE 1AU

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

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

On distingue trois secteurs :

- le secteur 1AUd, relatif à l'extension du bourg,
- le secteur 1AUh, relatif à l'extension du hameau de la Norerie,
- le secteur 1AUt, destiné à accueillir de l'hébergement touristique de qualité.

## **ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Dans toute la zone:**

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

**De plus, en secteur 1AUt :**

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat.

**De plus, en secteurs 1AUd et 1AUh :**

- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

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

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone,
- En secteur 1AUt, les constructions (y compris à usage d'habitation) sont autorisées sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement de la Résidence de Tourisme.

## **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement<sup>3</sup>.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie

<sup>3</sup> « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier

judiciaire.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas desservir plus de 5 logements.

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

- Pour la desserte en voirie des zones 1AU (sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

Tout nouvel accès direct des constructions sur la RD 218 et la voie communale n°5 est interdit.

#### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

SUPPRIMÉ PAR LA LOI ALUR

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

**En secteurs 1AUd**, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

**En secteur 1 AUh**, les constructions seront implantées :

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

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

**En secteur 1AUt**, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,

- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

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

**En secteurs 1AUd et 1AUh**, les constructions seront implantées:

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

**En secteur 1AUt**, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur 1AUh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

#### **ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En secteurs 1AUd et 1AUh**, la hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel<sup>4</sup> avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 10 mètres.

**En secteur 1AUt**, la hauteur maximale des constructions doit correspondre à celles définies dans les Orientations d'Aménagement. Dans tous les cas, elle ne dépassera pas 5 mètres (au faitage ou à l'acrotère) à partir du terrain naturel avant travaux.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- **En secteurs 1AUd et 1AUh**

L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

##### **Façades:**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, bois, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

---

<sup>4</sup> *Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificiel/es importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes (teintes ocres) et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

Des ouvertures plus hautes que larges seront privilégiées pour les constructions d'inspirations traditionnelles.

### **Toiture:**

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

Pour les constructions avec combles, les toitures seront principalement composées de à deux pans symétriques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques du Bocage virais : lucarne en triangle, lucarne à trois versants (à la capucine), lucarne à deux versants (à la bâtière). Sont interdites les lucarnes à la hollandaise et en chapeau de gendarme, ainsi que les chiens assis.

### **Clôtures:**

#### Clôtures sur rue :

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

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales<sup>5</sup> mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

#### Clôtures sur limite séparative :

Les haies en limite séparatives pourront être plantées d'arbres de hauts jets. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortunes ou des plaques préfabriquées seront interdites (à l'exception des panneaux et claustras de bois).

*Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles<sup>6</sup>, d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.*

#### • **En secteur 1AU:**

Les teintes des façades seront choisies de préférence en harmonie avec les teintes des constructions environnantes ou présentant un aspect bois, les couleurs vives sont proscrites.

L'emploi à nu du bois est autorisé en façade ou en parement.

Les matériaux de couverture de couleurs vives sont interdits. Les tons neutres sont préconisés. Les toits plats sont autorisés.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

<sup>5</sup> A titre indicatif, parmi /es essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, Je Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), Je Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), Je Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum p/icat um*), Je Cotonaster *sp ...*

<sup>6</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.



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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

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

##### **En secteurs 1AUd et 1AUh:**

Les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La parcelle devra comprendre une surface engazonnée non plantée de 300 m<sup>2</sup> minimum.

**En secteur 1AUh**, la parcelle devra également être plantée d'au moins un arbre de haut jet.

**En secteur 1AUt**, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les éléments du paysage repérés au titre de la Loi Paysage seront conservés.

#### **ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

# ZONE A

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

## REGLEMENT

### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles précisées à l'article A2.

### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,
- à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole sont autorisés (dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>).

Le changement de destination des constructions désignées sur le règlement graphique par une étoile. Il l'est seulement au profit de logements et d'hébergement (dont hôtelier) et de bureaux. Il est autorisé s'il n'impose pas de contraintes supplémentaires aux exploitations agricoles (recul des constructions) existantes au moment de la demande d'autorisation et si la desserte des réseaux et des voies le permet sans cout supplémentaire pour la collectivité.

L'extension et la construction des annexes des habitations existantes lors de l'approbation de la modification N°1 du PLU sont autorisées. Elles pourront être réalisées en une ou plusieurs fois dès lors qu'au total, à compter de la Modification N°1 du PLU, elles n'excèdent pas :

- o 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour les annexes,
- o 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire pour les extensions (horizontale ou verticale),

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction

ou installation nouvelle à usage d'habitation et locaux assimilés.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USÉES :

##### Eaux usées

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

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

#### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 150, RD 185, RD 218);
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

Lorsque des constructions existantes sont implantées avec un retrait inférieur, alors de nouvelles constructions peuvent être implantées en second plan par rapport à l'alignement de la voie.

Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

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

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation, autorisées par l'article A2, devront être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte des dispositions de l'article A2.

## **ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions) ne dépassera pas Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront pas comprendre plus d'un niveau.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

- Pour les constructions à usage d'habitation

### **Façades:**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, bois, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes (teintes ocres) et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

### **Toiture:**

Le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise. Les matériaux présentant des tonalités claires, rappelant la tuile canal ou la tuile flammé champagne sont interdits.

Pour les constructions avec combles, les toitures à deux pans symétriques, d'une pente comprise entre 40° et 60° sont obligatoires.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques du Bocage virois : lucarne en triangle, lucarne à trois versants (à la capucine), lucarne à deux versants (à la bâtière). Sont interdites les lucarnes à la hollandaise et en chapeau de gendarme, ainsi que les chiens assis.

### **Clôtures:**

#### Clôtures sur rue :

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

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales<sup>7</sup> mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences

<sup>7</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir Je Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp ...

horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

#### Clôtures sur limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne dépassera pas 1,80 mètres.

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles<sup>8</sup>, d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

#### ➤ Pour les constructions à usage agricole

Les constructions présenteront une unité de volume et une unité de matériaux et de teinte. Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants.

Sont recommandés :

- soit les plaques métalliques teintées noir bleuté, vert sombre ou brun rouge ;
- soit des plaques ondulées de fibrociment teintées par arrosage de solutions aqueuses, contenant des sulfates de fer ou de manganèse (cette coloration devra intervenir avant la mise en service du bâtiment);
- sont toutefois autorisés les bacs acier.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou agglomérées de ciment est interdit. Toutefois, l'emploi à nu d'aggloméré de ciment ou du béton est autorisé pour les soubassements, sous réserve que leur hauteur visible ne dépasse pas 1 mètre. L'emploi à nu du bois est également autorisé.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales. Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existants en limite séparative, doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

### **ARTICLE A 14 - DENSITÉ**

Pour les constructions à usage d'habitation, la densité résulte de l'application des articles A2 et A10.

---

<sup>8</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

# ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été définis afin d'accueillir quelques constructions nouvelles hors du bourg (à vocation d'habitat (Nh) ou d'hébergement hôtelier (Nht)).

De plus :

- **Un secteur Na** est destiné à recevoir une aire naturelle de camping.
- **Un secteur Ne** est destiné à l'accueil d'équipements légers de loisirs et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Un secteur Ng** correspond au golf et à ses extensions éventuelles. Il comprend **un secteur Ngc**, de taille et de capacité d'accueil limitées, destiné à l'accueil des constructions nécessaires à l'exploitation du golf.

## REGLEMENT

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

**En secteur Ne**, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites hormis celles définies à l'article N2.

**Dans le reste de la zone, sont interdites :**

- Les constructions de toutes natures hormis celles spécifiées à l'article N2,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes,
- Les terrains aménagés pour le camping (sauf en Na),
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes camping-car (sauf en Na) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (sauf en Nht),
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, sauf en Ne,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N2,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole ou industrielle.

Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000ème) sont de plus interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

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

### **Sur l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement ;
- L'aménagement, l'extension des exploitations agricoles dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire (en extension ou en construction d'annexes),
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- qu'elles assurent leur bonne insertion dans le paysage et l'environnement
- que la capacité des réseaux, et voies existants et la défense incendie le permette sans surcout pour la collectivité ;
- qu'elles n'imposent pas de contraintes supplémentaires aux exploitations agricoles existantes au moment de la demande d'autorisation (recul des constructions)

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que la construction de leurs annexes,

Elles pourront être réalisées en une ou plusieurs fois dès lors qu'au total, à compter de la Modification N°1 du PLU, elles n'excèdent pas :

- o 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour les annexes,
- o 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire pour les extensions (horizontale ou verticale),

> en Nh les dispositions ci-après s'appliquent

- Le changement de destination des constructions désignées sur le règlement graphique par une étoile. Il l'est seulement au profit de l'habitation, de l'hébergement hôtelier ou de bureaux.
- Les aménagements légers de loisirs, sans constructions.

### **De plus sont autorisées**

En secteur Na : les aires naturelles de camping et les aménagements légers de loisirs.

En secteur Ne : les aménagements légers de loisirs.

En secteur Nh : Les constructions (ou extensions et annexes des constructions) à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,

En secteur Nht : Les constructions à usage d'hébergement hôtelier y compris l'hébergement léger de loisirs,

En secteur Ngc : les constructions nécessaires à l'exploitation du golf (locaux d'accueil, locaux techniques, ...).

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction

ou installation nouvelle à usage d'habitation et locaux assimilés.

Assainissement eaux usées :

#### Eaux usées

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

En secteurs Nh et Nht, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Dans les autres secteurs, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

De plus les annexes des constructions à usage d'habitation devront être implantées à moins de 30m du ou d'un logement existant sur l'unité foncière.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci.
- Lorsque des constructions existantes sont implantées avec un retrait inférieur, alors de nouvelles constructions peuvent être implantées en second plan.

Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

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

Les constructions seront implantées :

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

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

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation, autorisées par l'article N2, devront être implantées à moins de 30 m de la construction principale.



## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteurs Nh et Nht, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

Sur le reste de la zone, pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte des dispositions de l'article N2.

En Ngc : l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 5% de la superficie du secteur Ngc.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En Ngc et Nht: les constructions auront une hauteur au plus égale à 10m

Sur le reste de la zone :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

Les nouvelles annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres.

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

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

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

L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

➤ Constructions nouvelles :

### **Façades:**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, bois, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes (teintes ocres) et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

### **Toiture:**

Le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise. Les matériaux présentant des tonalités claires, rappelant la tuile canal ou la tuile flammé champagne sont interdits.

Pour les constructions avec combles, les toitures à deux pans symétriques, d'une pente comprise entre 40° et 60° sont obligatoires.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes,

dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques du Bocage virais : lucarne en triangle, lucarne à trois versants (à la capucine), lucarne à deux versants (à la bâtière). Sont interdites les lucarnes à la hollandaise et en chapeau de gendarme, ainsi que les chiens assis.

### **Clôtures:**

#### Clôtures sur rue :

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

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales<sup>9</sup> mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

#### Clôtures sur limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne dépassera pas 1,80 mètres.

*Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architectura/es nouvelles<sup>10</sup>, d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.*

#### ➤ Réhabilitation, transformation de bâtiments anciens :

Les changements d'affectation et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné, tant au niveau de l'aspect du matériau de toiture que de la couleur de la façade.

Si les matériaux de base des bâtiments existants ne sont pas le granit ou la pierre, tout autre matériau devra recevoir un enduit teinté ou peint de la couleur du bâtiment concerné.

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

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

Il sera demandé deux places de stationnement pour toute construction à usage d'habitation.

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

Les éléments du paysage repérés au titre de la Loi Paysage seront conservés.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage les constructions de grandes dimensions.

---

<sup>9</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp ...

<sup>10</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

**ARTICLE N 14 - densité**

En Ngc : la densité maximale sera de 0,15 ;

En Nht : la densité maximale sera de 0,10 ;

En Nh : la densité maximale sera de 0,30 ;

Pour les constructions à usage d'habitation, la densité résulte de l'application des articles N2, N9 et N10.