

REGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

TITRE 4 : Règles applicables à la zone agricole

TITRE 5 : Règles applicables aux zones naturelles

NB : les modifications en rouge correspondent à la demande de Réseau Ferré de France (RFF) de mise en compatibilité pour la ligne ferroviaire LGV Bretagne – Pays de Loire qui a fait l'objet de la procédure ayant abouti au décret d'utilité publique du 26 Octobre 2007.

Titre 4 : Règles applicables à la zone agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics (notamment les ouvrages techniques utiles au fonctionnement du service public de transport d'électricité) ou d'intérêt collectif, sont interdites en zone A.

Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments formant le siège d'exploitation.

Sont autorisés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

Article A 3 – Voiries et accès

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou alimenté par un puits ou un forage conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

2 – Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

En dehors des hameaux, les constructions doivent être implantées à :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales,
- 10 m au moins de l'axe des voies communales ouvertes à la circulation générale.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 m comptés par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV ; cette distance est réduite à 25 m pour les autres constructions.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

L'implantation des installations classées doit être conforme aux règles d'éloignement stipulées dans les réglementations les concernant.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des installations classées doit être conforme aux règles d'éloignement stipulées dans les réglementations les concernant.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.), **aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.**

2 – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit, sauf impératifs techniques justifiés par la destination de l'ouvrage (hangars, silos...).

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

2 – Toitures

2.1 – Pentes

- Non réglementées pour les bâtiments agricoles.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation :
Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à 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 annexes accolées ou non au bâtiment principal ;

- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les annexes.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale

- un talus planté d'essences locales.

Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Titre 5 : Règles applicables aux zones naturelles

Les zones N sont des zones naturelles 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 est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nv** correspond aux sites archéologiques à protéger.
- Le **secteur Nh** concerne les secteurs d'habitat isolé en milieu agricole sur lesquels l'interdiction de nouvelle construction est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

Règles applicables aux secteurs N, Nv et Nh

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article N2.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre en vue de les destiner :
- soit à l'habitation ou à l'hébergement de loisirs à condition que la construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée,
- soit aux activités non classées ;
- l'extension, dans la limite de 50 % de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments préexistant dans la zone à condition qu'elle soit réalisée en continuité du bâtiment principal ;
- les annexes aux bâtiments préexistant dans la zone à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal et qu'elles s'harmonisent avec l'environnement naturel et le bâti existant ;
- l'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles et les dépôts existants, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ;
- les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir sur les bâtiments en pierre ;

Nonobstant les dispositions susvisées, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Article N 3 – Voiries et accès

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des hameaux, les constructions doivent être implantées à :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales,
- 10 m au moins de l'axe des voies communales ouvertes à la circulation générale.

Un recul inférieur pourra être admis pour les annexes et extensions des bâtiments existant dans ces marges de recul à la date d'approbation du présent document ; elles devront cependant respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques au moins égal à celui du bâtiment principal.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 m comptés par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV ; cette distance est réduite à 25 m pour les autres constructions.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions de bâtiments existants seront implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres, les constructions pouvant être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

La construction de bâtiments annexes de faible importance pourra, à titre exceptionnel, être autorisée en retrait de la limite séparative, lorsqu'il y a nécessité d'assurer la préservation d'une haie existante ou le libre écoulement des eaux.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article N 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux édifices du culte, aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

2 – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 12 m au faitage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Volumes et terrassements

Les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

2 – Toitures

2.1 – Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à 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 annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les annexes.

2.2 – Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

2.3 – Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 – Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

3 – Façades

3.1 – Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m sont constituées par :

- un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
- une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet