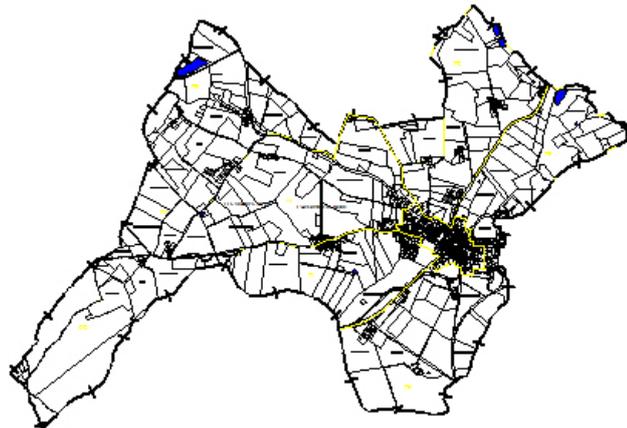


**CARROUGES**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**APPROBATION**  
**Règlement écrit**



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

en date du

Le Maire

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	5
SECTION I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	6
SECTION II: PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	6
SECTION III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
<b>U</b> .....	<b>10</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	10
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	11
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	16
<b>UZ</b> .....	<b>18</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	18
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	19
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	20
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISE.....	21
<b>1AU</b> .....	<b>22</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	22
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	23
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	25
<b>2AU</b> .....	<b>26</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	26
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	27
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	27

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	29
<b>A</b> .....	<b>30</b>
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	30
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	32
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	35
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37
<b>N</b> .....	<b>38</b>
Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	38
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	40
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	45



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Carrouges.

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

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

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

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

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

#### ➤ **Opposabilité des servitudes d'utilité publique**

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

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

### **II.3 - Les servitudes d'urbanisme**

#### ➤ **Droit de préemption urbain :**

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

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

#### ➤ **Droit de délaissement :**

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

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

## **II.4 - Respect du Plan Local d'Urbanisme**

### ➤ **Conformité et compatibilité**

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

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

## **II.5 - Dérogations au Plan Local d'Urbanisme**

### ➤ **Adaptations mineures :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **SECTION III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

### **Zone U :**

Cette zone recouvre les pôles d'habitat ancien et récent présents sur le territoire de Carrouges.

Ces espaces sont affectés à des occupations résidentielles, commerciales et artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et à des équipements collectifs.

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

Le secteur Ua se caractérise par la prédominance du bâti ancien définissant un cadre urbain de qualité qui doit être préservé et valorisé.

Le secteur Ub constitue les extensions récentes de l'agglomération à vocation résidentielle majoritairement pavillonnaire.

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

Les **zones d'urbanisation future** sont des zones équipées ou non, destiné essentiellement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

- **Zone 2AU :** Zone non équipée réservée pour le développement résidentiel à long terme de la commune.

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

Un secteur Ar a été déterminé afin de prendre en compte le fuseau de contournement Nord de Carrouges.

- **Zone A :** Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif. Y sont également autorisés où l'extension des constructions existantes, les changements de destination conditions pour le bâti ancien traditionnel sous et la construction d'annexes et d'abris pour animaux de loisirs pour les tiers présents dans la zone agricole.

La **zone naturelle** correspond à des espaces naturels équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Il s'agit essentiellement des espaces composant la trame verte et bleue avec les espaces forestiers et des lisières du bois de Monthard, la vallée de l'Udon et ses milieux humides associés mais également les paysages remarquables en covisibilité avec le bourg et le château de Carrouges. Cette zone correspond également à un habitat dispersé situé en zone naturelle où sont autorisés l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination sous conditions pour le bâti ancien traditionnel et la construction d'annexes aux habitations existantes.

Un secteur Nh a été déterminé afin de préserver le caractère patrimonial du hameau de l'Augrumière.

Un secteur Nl a été déterminé afin de tenir compte des équipements collectifs liés au tourisme et aux loisirs.

Un secteur Nr a été déterminé afin de prendre en compte le fuseau de contournement Nord de Carrouges.

- **Zone N :** Toute urbanisation en est exclue à l'exception, des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général et aux activités sylvicoles. Sont autorisés l'extension des constructions existantes, les changements de destination sous conditions pour le bâti ancien traditionnel, la construction d'annexes et d'abris pour animaux de loisirs.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées sur le document graphique, les emplacements réservés, la zone inondable, la zone de remontées de nappes phréatiques, les changements de destination potentiels, les éléments et secteurs d'intérêt architectural, patrimonial et écologique, les chemins de randonnées.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

# U

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

### **ARTICLE U 1 : Usages et affectations des sols interdits**

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

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

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone U en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux plantations d'alignement figurant au plan de zonage du PLU.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

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

### **ARTICLE U 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

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

Secteur Ua : Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à cet alignement.

En cas de recul par rapport à l'alignement, celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres et la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

L'implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée pour assurer la cohérence avec le bâti des parcelles contiguës.

Secteur Ub : Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à celui-ci.

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

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

Secteur Ua :

**Dans une bande de 15 mètres de profondeur** comptée à partir de l'alignement des voies, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

**Au-delà de cette bande de 15 mètres**, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 2 mètres.

Secteur Ub :

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

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

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

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

L'extension des constructions dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs ou du nombre de niveaux du bâti existant.

Habitations :

Secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée + deux niveaux + combles aménageables non compris les sous-sols (R+2+combles).

Secteur Ub :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée+ un niveau + combles aménageables non compris les sous-sols (R+1+combles).

#### Autres constructions :

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

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

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

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

##### a. Habitations et annexes

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.  
Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.  
Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux.

##### Secteur Ua :

Le respect des prescriptions définies dans le cadre du périmètre identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doit assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et urbain.

##### Façades :

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en harmonie avec le mur qui les surmonte.  
Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

##### Toitures :

Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile plate de pays.  
Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45° à l'exception des annexes.  
Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

##### Perçements :

Les perçements sont de proportion verticale, plus haut que large (un tiers plus haut que large).  
Les châssis en toiture et les panneaux solaires sont de proportion verticale et intégrés à la toiture.  
A l'alignement sur rue, les volumes en saillie (balcons, loggias) sont interdits.

##### Secteur Ub :

##### Toitures :

Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile plate de pays.  
Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

##### b. Autres constructions

##### Façades/Toitures :

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

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

### c. Ouvrages spécifiques

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

#### 4.2 - Caractéristiques des clôtures

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

##### Secteur Ua :

Les clôtures sont, en bordure de voies, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Elles sont constituées suivant cet environnement (briques ou pierre) soit :

- d'un mur plein maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'exception de la réhabilitation ou l'extension de murs existants dont la hauteur ne respecte pas la règle.

- d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 1 mètres surmonté ou non d'une grille

Le couronnement des murs en maçonnerie est constitué d'un chaperon en pierre ou en brique.

Pour les clôtures implantées sur des limites séparatives, sont également autorisés les grillages sombres accompagnés d'une haie taillée. Ces grillages et haies ne doivent pas s'implanter en limite d'alignement avec le domaine public pour les limites séparatives aboutissant sur les voies afin d'assurer la continuité de l'alignement.

##### Secteur Ub :

Sont interdits :

- Les clôtures de type béton moulé montées sur poteaux (panneaux pleins ou panneaux ajourés).

- Les murs pleins dont la hauteur est supérieure à 1,5 mètre à l'exception de la réhabilitation ou l'extension de murs existants dont la hauteur ne respecte pas la règle.

#### 4.3 - Ensembles architecturaux ou patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

##### Conservation - démolition :

La démolition des éléments repérés architecturaux et patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

##### Modification de volumes, extensions, surélévations :

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, respectant l'esprit de son architecture d'origine.

##### Restauration et entretien principes généraux :

Les travaux de restauration ou d'entretien ne doivent pas porter atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et doivent s'inspirer des composantes d'origine de cet élément.

La restauration ou l'entretien doivent être réalisés en maintenant les volumes ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux. Si nécessaire, les percements d'origine sont rétablis dans leur rythme de composition et dans leur proportion d'origine.

Les travaux sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes.  
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

#### Maçonneries :

La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (granit, grès, brique) doit être conservée apparente ou restituée notamment si elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrement de baies, bandeaux, chainages...).

Les maçonneries de pierre de taille abîmées sont remplacées par des pierres taillées de même teinte et d'aspect.

Les joints sont regarnis à fleur, au mortier de chaux et de sable, dans la gamme beige ocré ou soutenu.

Les maçonneries de moellons apparentes sont jointoyées au mortier de chaux grasse et sable.  
Cette finition peut conduire à un enduit à pierre en cas de parement très grossier des moellons.

Les éléments en maçonnerie de brique apparente sont restaurés avec des briques dont le volume, l'aspect et la teinte sont identiques.

Les joints sont regarnis au mortier de chaux grasse et sable naturel ou légèrement teinté.

La peinture des parements de briques apparentes est interdite.

#### Enduits :

Les enduits étrangers à l'architecture traditionnelle de Carrouges sont interdits.

#### Modénature et éléments de décor :

Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux, corniches, chaînes d'angles, encadrement de baies en relief...) sont conservés et toute suppression est interdite.

Dans le cadre de travaux d'entretien ou de restauration, les éléments de modénature et de composition de façades (bossage, éléments sculptés) en mauvais état sont restaurés à l'identique.

#### Charpente couverture :

Les pentes et forme des toits ne sont pas modifiées. Les souches de cheminées anciennes sont conservées et restaurées.

Les matériaux utilisés sont :

- l'ardoise naturelle à pose droite et de petit modèle
- la tuile plate de terre cuite naturelle
- le zinc pour les accessoires de toiture et lucarnes ou toiture mansardée.

#### Baies lucarnes châssis de toit :

Les proportions des baies, portes ou fenêtres sont conservées. Les percements éventuels de baies, doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les éléments des nouveaux percements doivent être identiques à ceux des percements préexistants.

Lors des réfections de toiture, les lucarnes originelles sont conservées et restaurées à l'identique.

La suppression ou transformation des lucarnes constituant des ajouts dommageables peut être préconisé.

La création de lucarnes doit être en harmonie avec les lucarnes originelles environnantes et doit se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

Les châssis de toit doivent avoir une proportion verticale et doivent être encastrés afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

#### Menuiseries :

Les réfections de portes anciennes et fenêtres anciennes sont exécutées avec un aspect identique en respectant les découpes et sections de bois (2 x 3 carreaux) et sont réalisés en bois peint ou aluminium.

Les menuiseries en aluminium sont autorisées uniquement si elles respectent les découpes et sections de bois présentes sur les portes et fenêtres anciennes remplacées.

Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires seront peintes en harmonie avec la menuiserie.

Les portes de garages sont pleines et à parement bois, assemblées verticalement et doivent être peintes.

#### Façades commerciales :

Les créations ou modifications de façades commerciales se font en respectant la structure de l'immeuble.

#### Clôtures :

Les murs de clôture existants en maçonnerie de granit, de grès ou de brique et les murs bahuts avec grille sont conservés et restaurés à l'identique.

L'interruption des murs de clôture est uniquement autorisée pour la création d'un nouvel accès ou pour une construction dont l'implantation à l'alignement assure la continuité sur rue.

Les portillons ou portails seront à parement vertical en bois ou aluminium de même hauteur que le mur de clôture et seront droits en partie haute.

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

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

##### Haies bocagères, boisements :

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

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

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution représentant le double du linéaire supprimé et participant à la restauration des continuités écologiques.

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

##### Espace non bâti nécessaire aux continuités écologiques :

Le caractère arboré de ces espaces identifiés sur le règlement graphique doit être préservé.

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

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

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

### **ARTICLE U 6 : Stationnement**

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

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

Secteur Ub : Il doit être prévu deux places de stationnement minimum pour toute nouvelle construction à usage d'habitation.

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

L'espace de stationnement des vélos doit identifier une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> par logement neuf pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

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

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur Ua pour la réhabilitation du bâti existant.

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

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

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur Ua pour la réhabilitation du bâti existant.

Stationnement vélos (uniquement pour les bureaux) :

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1- Eau potable

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

8.2 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

8.3 - Eaux pluviales

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

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

#### 8.4 - Electricité

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

# UZ

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

### **ARTICLE Uz 1 : Usages et affectations des sols interdits**

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

### **ARTICLE Uz 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières**

#### 2.1- Rappel

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

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

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

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

### **ARTICLE Uz 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la RD 2.

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 8 mètres. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques et les silos.

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

#### *4.1 - caractéristiques architecturales des façades et toitures*

##### Façades/Toitures :

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

#### *4.2 - Caractéristiques des clôtures*

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

##### Haies bocagères :

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

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

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution représentant le double du linéaire supprimé et participant à la restauration des continuités écologiques.

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

## **ARTICLE Uz 6 : Stationnement**

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

### Stationnement vélos (uniquement pour les bureaux) :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 8.1 - Eau potable

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

#### 8.2 - Eaux usées

L'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction recevant du public, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### 8.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière ou récupérés à la parcelle et utilisées à des fins domestiques.

#### 8.4 - Electricité, communication

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

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

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

# 1AU

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

### **ARTICLE 1AU 1 : Usages et affectations des sols interdits**

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

### **ARTICLE 1AU 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières**

#### 2.1 - Rappel

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

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

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

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

### **ARTICLE 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 909.

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

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

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

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

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée+ 1 niveau + combles aménageables non compris les sous-sols (R+1+combles).

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

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

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

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

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

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Façades :

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

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

Toitures :

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

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

##### **b. Ouvrages spécifiques**

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

#### 4.2 - Caractéristiques des clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont uniquement autorisées les clôtures constituées de grillages sombres accompagnés ou non d'une haie vive.

### **ARTICLE 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

##### Haies bocagères :

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

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

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution représentant le double du linéaire supprimé et participant à la restauration des continuités écologiques.

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

### **ARTICLE 1AU 6 : Stationnement**

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

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

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

L'espace de stationnement des vélos doit identifier une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> par logement neuf pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

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

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

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

##### Stationnement vélos (uniquement pour les bureaux) :

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

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

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

#### **ARTICLE 1AU 7 : Desserte par les voies publiques et privées**

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 909.

#### **ARTICLE 1AU 8 : Desserte par les réseaux**

##### **8.1 - Eau potable**

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

##### **8.2 - Eaux usées**

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

##### **8.3 - Eaux pluviales**

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

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

##### **8.4 - Electricité, communication**

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

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

## 2AU

Cette zone non équipée est réservée pour le développement résidentiel futur de la commune.

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

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

#### **ARTICLE 2AU 1 : Usages et affectations des sols interdits**

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

#### **ARTICLE 2AU 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières**

##### *2.1 - Rappel*

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

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

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

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

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

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

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

##### **Haies bocagères**

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

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

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution représentant le double du linéaire supprimé et participant à la restauration des continuités écologiques.

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

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

### **ARTICLE 2AU 4 : Desserte par les voies publiques et privées**

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

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

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



**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

# A

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

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

- Tous les usages et affectations des sols non mentionnées à l'article A2.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdites tous les usages et affectations des sols non mentionnés à l'article A2.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits :
  - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux hors effluents agricoles
  - les sous-sols.
  - les constructions, extensions et changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

### **ARTICLE A 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières**

#### 2.1 - Rappel

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

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

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

- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés :
  - Infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'absence d'occupation permanente.
  - Clôtures ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

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

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

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

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

- Réhabilitation et restauration des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Changement de destination sur un bâti ancien traditionnel identifié au plan graphique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site et que l'immeuble soit destiné à l'habitation. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan graphique est soumis à avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- L'extension de bâtiments à usage d'habitation existant est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des bâtiments à usage d'habitation existant et abris pour animaux de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le Secteur Ar, seuls sont autorisés :

- Infrastructures, affouillements ou exhaussements pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général nécessaires à la mise en œuvre du contournement Nord de Carrouges et aux mesures compensatoires associées.

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

### **ARTICLE A 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 5 mètres par rapport à l'alignement des RD 908 et RD 909;
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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

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

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

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

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

#### *3.3 - Emprise au sol des constructions*

Extensions de bâtiments à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière

Les extensions cumulées sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise du bâtiment existant fixé à la date d'approbation du PLU.

Annexes de bâtiments à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière

L'emprise au sol cumulée est limitée à 50 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> pour les piscines) supplémentaire.

Abris pour animaux de loisirs

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

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

Annexes de bâtiments à usage d'habitation

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Abris pour animaux de loisirs

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

#### *3.5 - Hauteur maximale des constructions*

Habitations et extensions à usage d'habitation :

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

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

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

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

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

- 2,50 mètres pour les annexes,
- 3,50 mètres pour les abris pour animaux.

Constructions à usage agricole :

Sans objet.

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

### 4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Habitations et annexes :

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite

Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

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

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

Toitures :

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

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

Autres constructions :

Façades/Toitures :

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

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

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

Toitures :

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

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

Façades :

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

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

#### Ouvrages spécifiques :

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

#### 4.2 - Caractéristiques des clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures autres que celles à usage agricole, ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la faune et au libre écoulement des eaux.

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

##### Conservation - démolition :

La démolition des éléments repérés architecturaux et patrimoniaux identifiés au règlement graphique doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

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

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

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

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

##### Mares :

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

##### Haies bocagères, boisements :

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

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

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution représentant le double du linéaire supprimé et participant à la restauration des continuités écologiques.

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

L'élargissement ou la création d'accès pour les activités agricoles est autorisé dans la limite de la largeur nécessaire pour assurer la sécurité de l'insertion des véhicules sur la voie publique.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

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

## **ARTICLE A 6 : Stationnement**

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

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

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

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

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

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

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

### 8.1 - Eau potable

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

### 8.2 - Eaux usées

L'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

### 8.3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière ou récupérés à la parcelle et utilisées à des fins domestiques.

### 8.4 - Electricité, communication

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



**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

# N

## **Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE N 1 : Usages et affectations des sols interdits**

- Tous les usages et affectations des sols non mentionnés à l'article N2.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdits tous les usages et affectations des sols non mentionnés à l'article N2.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits :
  - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux hors effluents agricoles
  - les sous-sols.
  - les constructions, extensions et changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

### **ARTICLE N 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières**

#### 2.1 - Rappel

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

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

##### Dispositions générales (ensemble de la zone N y compris secteur Nh) :

- Dans la zone inondable, seuls sont autorisés :
  - Les constructions, extensions limitées, changement de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval et s'ils respectent les prescriptions suivantes :
    - construction à plus de 10 mètres des berges d'un cours d'eau
    - Emprise inférieure au quart de la surface du terrain
    - Existence d'une zone refuge permettant l'évacuation

- Niveau de plancher supérieur à 1 mètre par rapport à la cote terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa +0,5 mètre si justification apportée par le pétitionnaire.
  - Les installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité.
  - Les ouvrages, remblaiement ou endiguement qui seraient justifiés par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
  - Les clôtures ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
  - Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des usages et affectations des sols autorisés dans la zone inondable.
- Aménagements et travaux nécessaires à la restauration et à la valorisation des milieux naturels
  - Aménagements, travaux, constructions et installations nécessaires aux activités sylvicoles
  - Equipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone
  - Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol
  - Constructions et installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique
  - Réhabilitation et restauration des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole
  - Changement de destination sur un bâti ancien traditionnel identifié au plan graphique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site et que l'immeuble soit destiné à l'habitation. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan graphique est soumis à avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
  - L'extension de bâtiments à usage d'habitation existant est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - Les annexes des bâtiments à usage d'habitation existant et abris pour animaux de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans la zone.

Dans le secteur NI, seuls sont autorisés :

- Constructions, équipements et aménagements collectifs liés au tourisme, aux sports et aux loisirs

- Annexes et extensions des constructions existantes liées aux usages et affectations admis dans le secteur NI
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique
- Equipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du secteur NI.
- Constructions et installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans le secteur NI.

Dans le secteur Nr, seuls sont autorisés :

- Infrastructures, affouillements ou exhaussements pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général nécessaires à la mise en œuvre du contournement Nord de Carrouges et aux mesures compensatoires associées.

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

### **ARTICLE N 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Secteur Nh :

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

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

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

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

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

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

#### *3.3 - Emprise au sol des constructions*

Extensions de bâtiments à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière

Les extensions cumulées sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise du bâtiment existant fixé à la date d'approbation du PLU.

Annexes de bâtiments à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière  
L'emprise au sol cumulée est limitée à 50 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> pour les piscines) supplémentaire.

Abris pour animaux de loisirs

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

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

Annexes de bâtiments à usage d'habitation

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Abris pour animaux de loisirs

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

### 3.5 - Hauteur maximale des constructions

Habitations et extensions à usage d'habitation

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

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

Secteur Nh :

Les toitures terrasses sont interdites.

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

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

- 2,50 mètres pour les annexes,
- 3,50 mètres pour les abris pour animaux.

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

### 4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

#### a. Habitations et annexes

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

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

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

Toitures :

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

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

Secteur Nh :

Façades :

Le volume, la modénature de percement des extensions doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant.

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en harmonie avec le mur qui les surmonte.

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

Toitures :

Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile plate de pays ou de chaume.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

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

#### b. Autres constructions

Façades/Toitures :

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

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

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

Toitures :

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

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

Façades :

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

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

#### d. Ouvrages spécifiques

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

#### 4.2 - Caractéristiques des clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la faune et au libre écoulement des eaux à l'exception des clôtures implantées en bordure des voies en secteur Nh.

#### Secteur Nh :

Les clôtures sont, en bordure de voies, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement.

Elles sont constituées suivant cet environnement soit :

- d'un mur plein maçonné d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 m.

- d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille

Le couronnement des murs en maçonnerie est constitué d'un chaperon en pierre ou en brique.

Pour les clôtures implantées sur des limites séparatives, sont également autorisés les grillages sombres accompagnés d'une haie taillée.

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

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

#### Conservation - démolition :

La démolition des éléments repérés architecturaux et patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

#### Modification de volumes, extensions, surélévations :

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, respectant l'esprit de son architecture d'origine.

#### Restauration et entretien principes généraux :

Les travaux de restauration ou d'entretien ne doivent pas porter atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et doivent s'inspirer des composantes d'origine de cet élément.

La restauration ou l'entretien doivent être réalisés en maintenant les volumes ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux. Si nécessaire, les percements d'origine sont rétablis dans leur rythme de composition et dans leur proportion d'origine.

Les travaux sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

#### Maçonneries :

La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (granit, grès, brique) doit être conservée apparente ou restituée notamment si elle participe à l'écriture de la structure constructive de l'immeuble (encadrement de baies, bandeaux, chainages...).

Les maçonneries de pierre de taille abîmées sont remplacées par des pierres taillées de même teinte et d'aspect.

Les joints sont regarnis à fleur, au mortier de chaux et de sable, dans la gamme beige ocré ou soutenu.

Les maçonneries de moellons apparentes sont jointoyées au mortier de chaux grasse et sable.  
Cette finition peut conduire à un enduit à pierre en cas de parement très grossier des moellons.

Les éléments en maçonnerie de brique apparente sont restaurés avec des briques dont le volume, l'aspect et la teinte sont identiques.

Les joints sont regarnis au mortier de chaux grasse et sable naturel ou légèrement teinté.  
La peinture des parements de briques apparentes est interdite.

#### Enduits :

Les enduits étrangers à l'architecture traditionnelle de Carrouges sont interdits.

#### Modénature et éléments de décors :

Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux, corniches, chaînes d'angles, encadrement de baies en relief...) sont conservés et toute suppression est interdite.

Dans le cadre de travaux d'entretien ou de restauration, les éléments de modénature et de composition de façades (bossage, éléments sculptés) en mauvais état sont restaurés à l'identique.

#### Charpente couverture :

Les pentes et forme des toits ne sont pas modifiées. Les souches de cheminées anciennes sont conservées et restaurées.

Les matériaux utilisés sont :

- l'ardoise naturelle à pose droite et de petit modèle
- la tuile plate de terre cuite naturelle
- le chaume
- le zinc pour les accessoires de toiture et lucarnes

#### Baies lucarnes châssis de toit :

Les proportions des baies, portes ou fenêtres sont conservées. Les percements éventuels de baies, doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les éléments des nouveaux percements doivent être identiques à ceux des percements préexistants.

Lors des réfections de toiture, les lucarnes originelles sont conservées et restaurées à l'identique.

La suppression ou transformation des lucarnes constituant des ajouts dommageables peut être préconisé.

La création de lucarnes doit être en harmonie avec les lucarnes originelles environnantes et doit se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

Les châssis de toit doivent avoir une proportion verticale et doivent être encastrés afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

#### Menuiseries :

Les réfections de portes anciennes et fenêtres anciennes sont exécutées avec un aspect identique en respectant les découpes et sections de bois (2 x 3 carreaux) et sont réalisés en bois peint ou aluminium.

Les menuiseries en aluminium sont autorisées uniquement si elles respectent les découpes et sections de bois présentes sur les portes et fenêtres anciennes remplacées.

Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires seront peintes en harmonie avec la menuiserie.

Les portes de garages sont pleines et à parement bois, assemblées verticalement et doivent être peintes.

#### Clôtures :

Les murs de clôtures existants en maçonnerie de granit, de grès ou de brique et les murs bahuts avec grille sont conservés et restaurés à l'identique.

L'interruption des murs de clôture est uniquement autorisée pour la création d'un nouvel accès ou pour une construction dont l'implantation à l'alignement assure la continuité sur rue.

Les portillons ou portails seront à parement vertical en bois ou aluminium de même hauteur que le mur de clôture et seront droits en partie haute.

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

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

#### Mares :

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

#### Haies bocagères, boisements :

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

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

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution représentant le double du linéaire supprimé et participant à la restauration des continuités écologiques.

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

L'élargissement ou la création d'accès pour les activités agricoles est autorisé dans la limite de la largeur nécessaire pour assurer la sécurité de l'insertion des véhicules sur la voie publique.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

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

## **ARTICLE N 6 : Stationnement**

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

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

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

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

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée figurant au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

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

### 8.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction recevant du public.

### 8.2 - Eaux usées

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

### 8.3 - Eaux pluviales

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

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

### 8.4 - Electricité, communication

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