

BAIN-DE-BRETAGNE  
LA BOSSE-DE-BRETAGNE  
CHANTELOUP  
LA COUYÈRE  
CREVIN  
LA DOMINELAIS  
ERCÉ-EN-LAMÉE  
GRAND-FOUGERAY  
LALLEU  
LA NOË-BLANCHE  
PANCÉ  
LE PETIT-FOUGERAY  
PLÉCHÂTEL  
POLIGNÉ  
SAULNIÈRES  
SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE  
SAINT-SULPICE-DES-LANDES  
LE SEL-DE-BRETAGNE  
TEILLAY  
TRESBOEUF

BRETAGNE  
PORTE DE LOIRE

COMMUNAUTÉ  
Naturellement inspirée



# PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PROGRAMME  
LOCAL DE L'HABITAT

# RÈGLEMENT ÉCRIT

PLUi-H approuvé le 12 mars 2020

Modifications n°1 et n°2 et révision allégée n°1 approuvées le 22 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 24 juin 2025  
approuvant la modification n°3 du PLUi-H

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT</b>	<b>4</b>
COMPOSITION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	4
COMPOSITION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	8
PRÉCONISATIONS	9
<b>LEXIQUE</b>	<b>12</b>
<b>DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</b>	<b>20</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>24</b>
CHAPITRE 1 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	24
CHAPITRE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN RÈGLEMENT	25
CHAPITRE 3 : RÈGLES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUIH QUI S'APPLIQUENT EN COMPLÉMENT DES ZONES	28
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES	35
CHAPITRE 5 : DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME DÉCIDÉES PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE	37
CHAPITRE 6 : RÈGLES LITTÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	38
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>56</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	56
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAB	62
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	68
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBB	74
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	80
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	88
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEA	92
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEB	98
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEC	104
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEI	108
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEM	114

<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>120</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB	120
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC	121
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL	122
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE	123
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUB	124
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUC	128
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE	132
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>136</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	136
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AH	142
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AE	148
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AET	154
<b>TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>158</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	158
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NL	166
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NN	172
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC	174
<b>ANNEXE AU RÈGLEMENT ÉCRIT</b>	<b>178</b>
LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES	179

## **INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT**

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de Bretagne porte de Loire Communauté. Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au Code de l'urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et de documents graphiques. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le principe d'indépendance des législations impose que la délivrance des autorisations d'urbanisme ne tienne pas compte des règles autres que celles figurant dans le PLUiH et le Code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont donc délivrées sous réserve du droit des tiers et du respect des autres réglementations et des règles du droit privé.

### **COMPOSITION DU RÈGLEMENT ÉCRIT**

---

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

Titre I : lexique

Titre II : définition des sous-destinations

Titre III : dispositions générales

Titre IV : dispositions applicables aux zones urbaines

Titre V : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre VI : dispositions applicables aux zones agricoles

Titre VII : dispositions applicables aux zones naturelles

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire et ce qui y est interdit. Ces dispositions se déclinent autour de deux sections qui répondent chacun à une question :

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : où puis-je construire ?

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?

Ces sections intègrent les articles suivants :

**I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

1. Destinations et sous-destinations
2. Type d'occupations et d'utilisations du sol interdites
3. Type d'occupations et d'utilisations du sol soumises à conditions particulières

**II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
5. Implantation par rapport aux limites séparatives
6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété
7. Emprise au sol et surface maximale autorisée
8. Règles de hauteur
9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### Exemple de lecture de l'article A 1.

L'article 1. interdit ou autorise (sous conditions) :

- certaines destinations ou sous-destinations ;

En complément, l'article 3 et les suivants peuvent soumettre à conditions particulières ce qui est autorisé à l'article 1.

Destinations	Sous-destinations	Autorise (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

Mon projet relève de la sous-destination « exploitation agricole », il est interdit.

Mon projet relève de la sous-destination « industrie », je peux réaliser une construction neuve, une extension ou un changement de destination selon les conditions fixées dans l'article 3 et les suivants.

**Le règlement écrit comporte l'annexe suivante :**

Annexe 1 : liste des espèces végétales invasives. Cette annexe présente les espèces végétales invasives du bassin versant de la Vilaine, dont l'utilisation est à proscrire.

## COMPOSITION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

---

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage et de ses annexes. Le plan de zonage comprend :

- Les limites des différentes zones.
- Les marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les servitudes de secteur à projet.
- Les espaces boisés classés (EBC).
- Les éléments d'intérêt patrimonial et les éléments de paysage.
- Les zones soumises à des risques.
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- En zones agricoles, naturelles et forestières, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Les périmètres des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément au Code de l'urbanisme.

Le plan de zonage comprend les annexes suivantes :

- **Annexe 1** : liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

*Cette annexe est constituée d'un tableau qui liste l'objet et le bénéficiaire, ainsi que la superficie indicative de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.*

- **Annexe 2** : liste des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

*Cette annexe identifie chaque bâtiment situé en zone agricole, naturelle ou forestière, pouvant faire l'objet d'un changement de destination à travers un extrait cadastral et une photographie. Chaque bâtiment est numéroté et ces numéros sont reportés sur le règlement graphique.*

## PRÉCONISATIONS

---

En premier lieu, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUiH.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°3.

En troisième lieu, il convient de consulter les annexes du PLUiH qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations, et notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** (plan de prévention des risques d'inondation, plan de prévention des risques technologiques, périmètres de protection autour des Monuments historiques, périmètres de protection autour des captages d'eau, sites classés, canalisations, etc.).
- **Les périmètres particuliers** (périmètres de ZAC, DUP, DPU...).
- **L'annexe « patrimoine archéologique »** : cette annexe est constituée d'un plan répertoriant les zones de protection au titre de l'archéologie et d'un tableau qui liste les sites par Commune. Cet état actuel des données issues de la carte archéologique nationale doit permettre les consultations du service compétent lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Sont distinguées :
  - Les zones de saisine du Préfet de Région, Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) - Service régional de l'archéologie (SRA) dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine.
  - Les zones N au titre de l'archéologie et zones de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre B du Code du patrimoine.

Ces zones sont affectées d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au règlement graphique du PLUiH qui précise la surface approximative, l'identifiant de la zone.

Les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique qui s'appliquent sont les suivantes :

- Les articles L. 522-4, L. 522-5, L. 531-14 et R. 523-1 à R. 523-14 du Code du patrimoine.
- L'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme.
- L'article 322-3-1, 2° du Code pénal relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations.
- L'article L. 122-1 du Code de l'environnement.

L'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme précise que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R. 523-1 du Code du patrimoine prévoit que « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

L'article R. 523-4 du Code du patrimoine prévoit notamment la saisine automatique (à l'intérieur comme en dehors des zones identifiées) du préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme: réalisation de ZAC et de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable ; certains aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application du Code de l'environnement et les travaux situés sur les immeubles classés au titre des immeubles historiques.

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables : la réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes les demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

- **L'annexe « réseau hydrographique »** : Cette annexe est constituée d'un plan répertoriant les cours d'eau et les zones humides inventoriés et de la délimitation des sous-bassins identifiés prioritaires par le SAGE pour la diminution des flux d'azote d'une part et vis-à-vis de la gestion de l'étiage d'autre part, où des règles spécifiques s'appliquent concernant la protection des zones humides en compatibilité avec l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine.

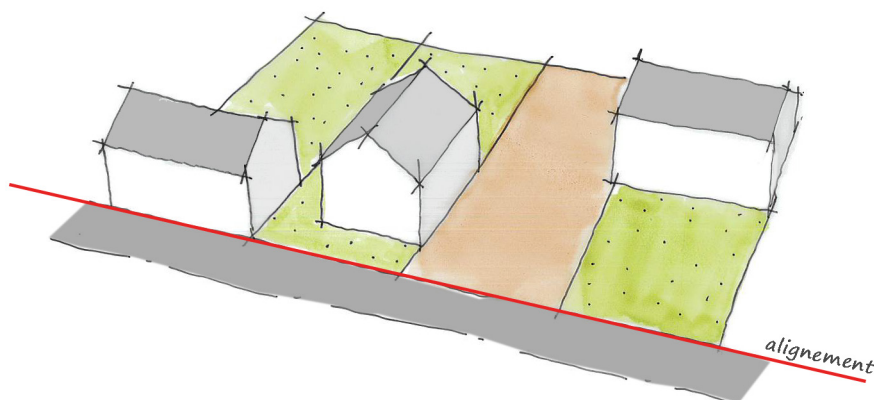
Dans ces secteurs, l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement, (de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup>), ne peut être obtenue que dans les cas suivants :

- Existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication.
- Réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet.
- Impossibilité technico économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication.
- Impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments d'activités existants en dehors de ces zones humides.
- Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L. 311-1 du Code rural.

- Impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, des cheminements dédiés à des déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents.
  - Réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème.
  - Travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative.
  - Création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.
- **L'annexe « retrait gonflement des argiles »** : Cette annexe est constituée d'une carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Elle renvoie aux articles L. 132-4 et suivants et R. 132-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui imposent notamment, dans certaines zones :
    - La réalisation d'une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.
    - Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à destination d'habitation ou à destination professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, de suivre les recommandations d'une étude géotechnique ou de respecter des techniques de construction particulière définies par voie réglementaire.

## LEXIQUE

- **Accès** : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.
- **Acrotère** : rebord surélevé situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.
- **Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel, un emplacement réservé ou à défaut par la limite séparant le domaine public du domaine privé.



En l'absence de front urbain homogène, la construction (construction principale ou annexe) s'implante soit à l'alignement (trait rouge), soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

- **Annexe** : une annexe est une construction secondaire accolée ou non à la construction principale et implantée sur la même parcelle ou unité foncière. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et sa destination est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Sont notamment considérées comme des annexes les réserves, remises, garages, piscines (couvertes et non couvertes), abris de jardin, etc. Elles présentent des dimensions réduites et inférieures à la construction principale, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

L'annexe ne présente pas de lien de communication directe avec la construction principale (porte de communication).

- **Artificialisation** : altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. Le décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols prévoit une nomenclature définissant ainsi ce qu'est un sol artificialisé ou non.

- **Balcons, saillies et éléments techniques** : les balcons, saillies (auvents, bandeaux, pare-soleil, corniches, appuis de fenêtre, encadrements...) et éléments techniques (cages d'escalier ou d'ascenseur, conduits de cheminées...) ne sont pas à prendre en compte dans les règles d'implantation des constructions, sauf exceptions précisées dans le règlement des zones.

- **Bâtiment** : un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction.

- **Changement de destination** : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'urbanisme.
- **Clôture** : obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée. Un portail ou un portillon sont considérés comme des clôtures. Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative doit respecter le règlement.
- **Coefficient d'imperméabilisation** : il désigne le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale de l'unité foncière dans la zone concernée. Son calcul est pondéré selon les indices suivants :
  - Surfaces imperméables : Toitures, surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées, etc. = 1
  - Surfaces semi-perméables : Pavés larges joints enherbés ou sablés, pavés autobloquants, dalles alvéolaires, terrasse sur plot sans dalle béton, béton enrobé ou poreux, toitures végétalisées ou espaces verts sur dalles dont l'épaisseur est comprise entre 8cm et 60cm, etc. = 0,60
  - Surfaces perméables : Gravier, sable, toiture végétalisée ou espaces verts sur dalle dont l'épaisseur de terre est supérieure à 60cm = 0,2
  - Pleine terre : Espace vert, pelouse, jardin = 0

À titre d'exemple, un terrain de 400m<sup>2</sup>, comportant une construction de 100m<sup>2</sup> au sol, 50m<sup>2</sup> de parking, 25m<sup>2</sup> de terrasse de revêtement semi-perméable et 225m<sup>2</sup> de pelouse et de jardin, présentera un coefficient d'imperméabilisation évalué à :

$$C = ((100 \times 1) + (50 \times 0,6) + (25 \times 0,6) + (225 \times 0)) / 400 = 0,36$$

- **Construction** : une construction est un ouvrage pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Elle désigne notamment les constructions, facilement et rapidement démontables (art. R. 111-51 CU), en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) ou les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, sous-sols non compris dans un bâtiment...).
- **Construction de premier rang** : Une construction de premier rang est une construction implantée au plus près des voies. Le premier rang constitue le front bâti le plus proche de la voie.
- **Construction de second rang** : Est considérée comme construction de second rang, toute construction se situant pour tout ou partie à l'arrière d'une autre construction ou d'un terrain de premier rang. Sont concernés par le second rang, les terrains en cœur d'îlot ou dits « terrain en drapeau » dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à cette voie.
- **Construction existante** : une construction est considérée comme existante si :
  - Elle est reconnue comme légalement construite. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement req. N°266238).

- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. L'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion au moins équivalente à 3 sur 4 et leur hauteur n'est pas inférieure à 2 mètres. Une ruine (voir définition dans le présent lexique) ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- **Construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural** : construction existante (voir définition dans le présent lexique) répondant aux trois critères cumulatifs suivants :
  - La construction doit présenter un réel intérêt patrimonial : construite en pierre, terre ou mixte des deux.
  - La construction doit être constituée de murs porteurs dans une proportion au moins équivalente à 3 sur 4.
  - La construction doit être antérieure à 1949.
- **Contiguë** : sont considérées comme contiguës les constructions, les unités foncières, etc. accolées l'une avec l'autre.
- **Destination** : la destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'urbanisme.
- **Dispositif de production d'énergie renouvelable** : Production d'énergie issue d'une ressource renouvelable installée in situ : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur eau-eau, géothermie, éolienne... (liste indicative), qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50% d'énergie renouvelable et/ou de récupération ENRR) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable à l'inverse d'un contrat d'approvisionnement en électricité, gaz ou fioul à garanties d'origine.
- **Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.
- **Énergie renouvelable** : Énergie issue d'une ressource renouvelable qui se régénère en permanence et rapidement tel que le soleil (solaire), l'eau (hydraulique), l'air (éolien), la terre (géothermique) et la biomasse (bois et déchets), qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur (thermique) ou d'électricité.  
**Une énergie renouvelable dite thermique** (ENR thermique) est issue de l'exploitation d'une ressource renouvelable ou de récupération et restituée majoritairement sous forme de chaleur à boucle d'eau (biomasse, géothermie, solaire thermique, chaleur fatale, raccordement à un réseau de chaleur à plus de 50% d'ENRR, etc.).  
**Une énergie renouvelable dite électrique** (ENR électrique) est issue de l'exploitation d'une ressource renouvelable ou de récupération et restituée majoritairement sous forme d'électricité (solaire photovoltaïque, éolien, hydraulique...). Les pompes à chaleur eau-eau bien que nécessitant une source d'énergie primaire électrique sont à considérer au titre du PLU comme ENR électrique.
- **Espace libre** : il correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surface, et par les rampes d'accès aux parkings.

• **Exemplarité énergétique ou environnementale** : construction respectant au minimum trois des cinq critères de qualité environnementale suivants, dont obligatoirement la récupération des eaux pluviales :

- Conception bioclimatique de la construction : optimiser les apports en lumière naturelle et ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel ; profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.
- Performance thermique permettant d'atteindre un niveau Energie a minima égal à 2 et un niveau Carbone a minima égal à 1.
- Utilisation d'au moins une énergie renouvelable ou économe : énergie solaire, géothermie, aérothermie, hydrothermie, puits canadien, biomasse.
- Utilisation de matériaux renouvelables : matériaux certifiés « NF Environnement » ou « écolabel européen » ou équivalent, et bois éco certifié.
- Récupération des eaux pluviales.

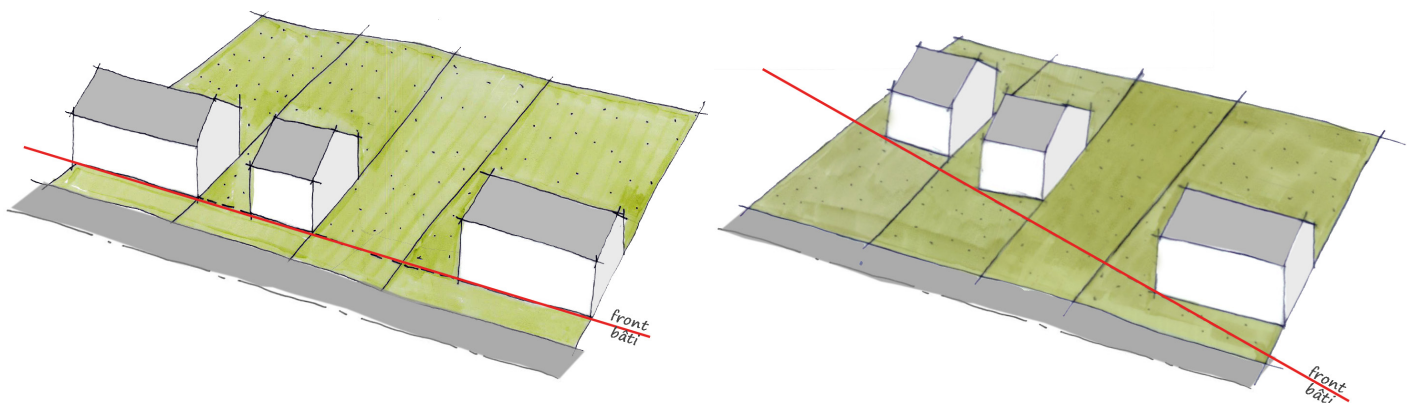
Une notice démontrant le respect de ces critères permettra de distinguer les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

• **Extension** : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante, sur la même unité foncière, contiguë à celle-ci et présentant des dimensions inférieures. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). Elle doit constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec elle, qui doit être assuré soit par une porte de communication, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

• **Façade** : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble des parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

• **Façade principale** : la façade principale d'une construction est celle donnant sur une voie ou dans un espace public, ou celle en étant la plus proche (y compris les pignons). Dans le cas d'une parcelle d'angle ou donnant sur deux voies, la façade principale est celle choisie pour la règle d'implantation.

• **Front bâti** : Il s'agit d'un linéaire de façades sur rue, qui implanté de façon homogène, génère une continuité visuelle d'ensemble. Ce linéaire peut être édifié à l'alignement de la voie ou en retrait de celle-ci. Les constructions à implanter doivent alors obligatoirement s'intégrer au sein de ce front bâti de manière à ne pas compromettre l'ordonnancement existant.



• **Habitations légères de loisirs** : Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à destination de loisirs.

• **Habitat réversible** : Un habitat réversible est un habitat qui peut facilement et rapidement être : déplacé, démonté ou composté. Installé sur fondations légères (pilotis, pierres sèches, vis de fondations, ...), il permet au terrain qui l'accueille de revenir dans son état initial après son passage. Il est généralement lié à un mode de vie fondé sur le respect de l'environnement, la sobriété et l'autonomie notamment en matière d'énergie et de réseaux.

• **Haie** : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

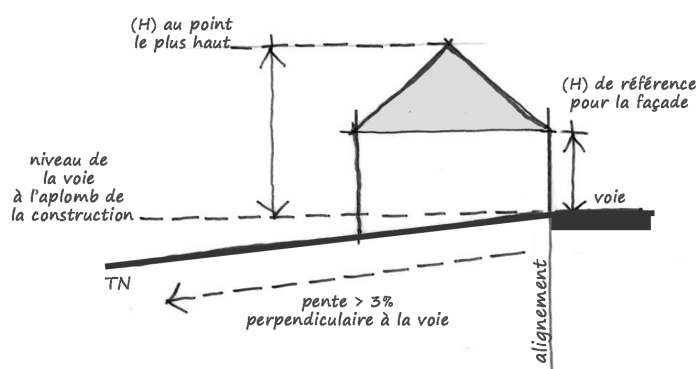
• **Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les installations techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes à la construction...) sont exclues du calcul de la hauteur.

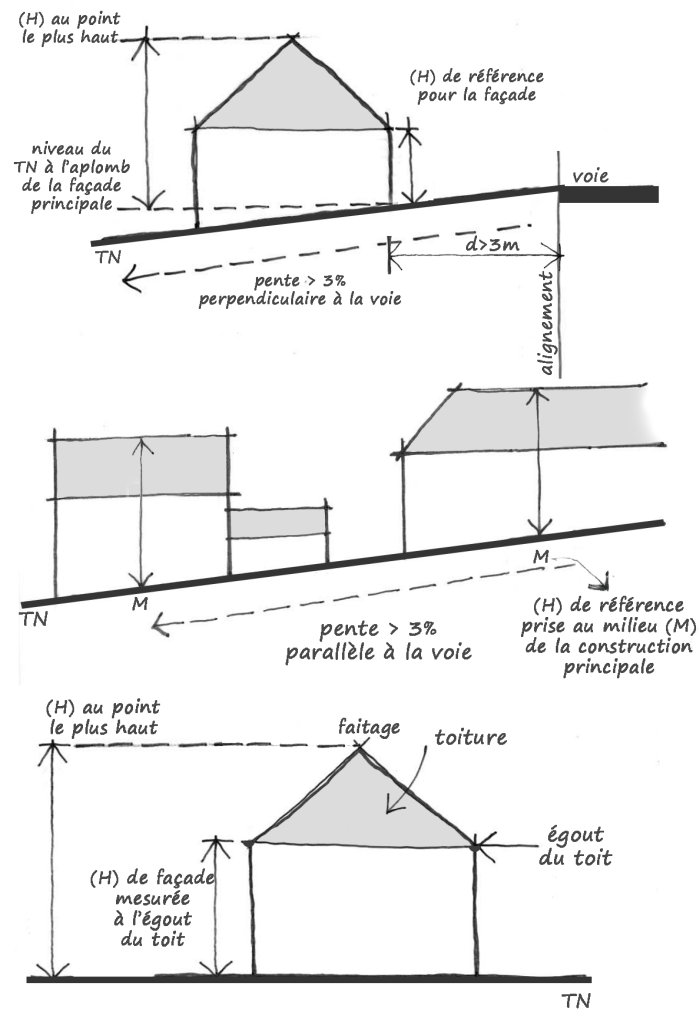
La hauteur au point le plus haut correspond à la hauteur au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

La hauteur de façade correspond à la hauteur de la façade principale (voir définition dans le présent lexique) mesurée à l'égout de toiture (point le plus haut de la structure de l'égout du toit) ou au point haut de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attiques. Ne sont pas comptés les volumes sous toiture, sous attiques.

Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière suivante :

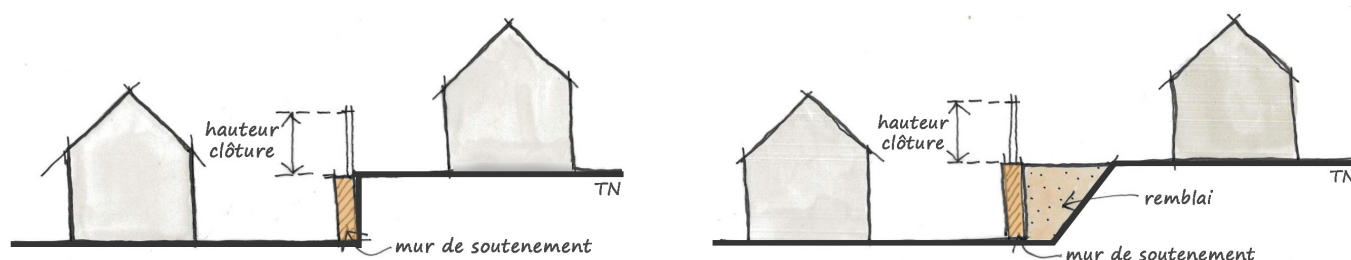
- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies dont la différence altimétrique est marquée, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule par rapport à la « voie de référence ».
- Lorsque le terrain est marqué par une pente parallèle à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées est prise au point du milieu de la construction principale.
- Lorsque le terrain est marqué par une pente perpendiculaire à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule à partir du niveau de la voie à l'aplomb de la construction. Lorsque la construction est implantée à plus de 3 m de l'alignement de la voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de cette façade principale.
- Si le terrain cumule les deux caractéristiques énoncées aux deux points précédents, la règle retenue sera celle qui s'avère la plus favorable au projet.

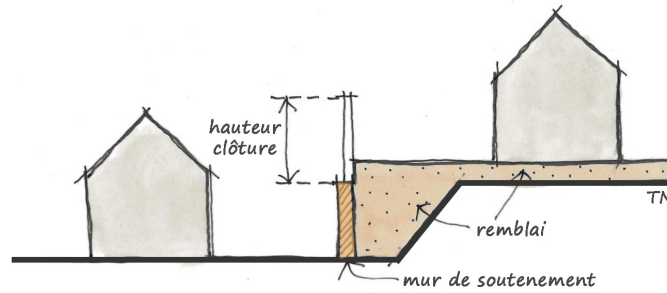




- **Limites séparatives** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus, autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Elles incluent les limites latérales et les limites de fond de terrain. Dans le cas des parcelles de forme triangulaire, la règle d'implantation ne s'applique que sur une seule des limites séparatives.
- **Local accessoire** : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale et est réputé avoir la même destination qu'elle.
- **Marge de recul** : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à une voie publique, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles écrites. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.
- **Margelle** : pierre ou assise de pierre formant le rebord d'un puits, d'une fontaine, d'une piscine.
- **Modénature** : éléments ornementaux d'une façade qui contribuent à caractériser le style architectural du bâtiment et à mettre en valeur la façade (encadrements d'ouverture, corniches, linteaux, moulures, caissons, etc.).
- **Nuisance** : elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle...

- **Opération (d'aménagement) d'ensemble** : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.
- **Petit patrimoine** : le petit patrimoine désigne tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue. Exemple : lavoirs, fours à pain, puits, chapelles, calvaires, pigeonniers...
- **Professions libérales** : personnes qui exercent à titre habituel, de manière indépendante et sous leur responsabilité, une activité ayant pour objet d'assurer, dans l'intérêt du client ou du public, des prestations principalement intellectuelles, techniques ou de soins mises en œuvre au moyen de qualifications professionnelles et dans le respect de principes éthiques ou d'une déontologie professionnelle.
- **Recul** : distance d'implantation d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.
- **Réhabilitation d'une construction** : fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.
- **Remblai** : travail de terrassement exécuté pour faire une levée, égaliser un terrain, ou garnir un mur d'un revêtement en terrasse à partir de matériaux rapportés.
- **Renaturation d'un sol (ou désartificialisation)** : actions ou opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.
- **Rénovation d'une construction** : fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.
- **Restauration d'une construction** : fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.
- **Ruine** : est considérée comme ruine la construction qui ne comporte pas l'essentiel des murs porteurs dans une proportion inférieure à 3 sur 4 et leur hauteur est inférieure à 2 mètres. (Cf construction existante : voir définition dans le présent lexique).
- **Showroom** : lieu d'exposition, et éventuellement de vente, permettant à un fabricant de présenter un assortiment ou la totalité des produits qu'il propose à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.
- **Soutènement** : Un mur de soutènement sert à contenir la poussée des terres ou des eaux, à épauler un remblai ou une terrasse. Les soutènements qui retiennent le terrain naturel existant ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de clôture. Cependant, si le projet vient modifier le profil du terrain naturel existant, le mur de soutènement créé pour soutenir le remblai est comptabilisé dans la hauteur de clôture.





- **Supermarché** : établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en alimentation et dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2500 m<sup>2</sup>.
- **Surface de plancher** : la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle est calculée conformément au Code de l'urbanisme (article R. 111-22).
- **Terrain naturel** : le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.
- **Tiers (référence à la zone A)** : un tiers est celui qui reste à demeure (CAA de Nantes du 10/07/15 – 14NT01924).
- **Unité foncière** : elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.
- **Voies ou emprises publiques** : la voie publique, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique et recouvre tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Elle peut comprendre la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, places publiques...
- **Voie de référence** : La voie de référence est, dans le cas d'une parcelle d'angle ou donnant sur plusieurs voies, la voie choisie pour la règle d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique.

### DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les définitions ci-dessous sont issues de l'arrêté du 10 novembre 2016, modifiées par arrêté le 31 janvier 2020 et le 22 mars 2023, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

*Des précisions et exemples issus du Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du Ministère du logement et de l'habitat durable d'avril 2017 ont été apportés pour en éclairer l'application.*

#### DESTINATION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE »

• La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

• La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### DESTINATION « HABITATION »

• La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

*Cette sous-destination recouvre également :*

- *les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;*
- *les chambres d'hôtes au sens de l'article D. 324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limités à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes) ;*
- *les meublés de tourisme (dont les gîtes) dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.*

• La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE »

---

• La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

*Elle recouvre les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.*

*Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.*

• La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

*Elle n'inclut pas la restauration collective, qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.*

• La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

• La sous-destination « **activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

*Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.*

*Elle inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa, les centres de formation de conduite, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel...*

• La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

• La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

· La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »

---

· La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

· La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

*Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.*

· La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

· La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

· La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

· La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

· La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

### DESTINATION « AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

---

· La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

*Elle recouvre les activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.*

· La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

· La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

· La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

· La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### CHAPITRE 1 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

#### 1. Le règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLUi se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables : Art. R. 111-2, Art. R. 111-4, Art. R. 111-20, Art. R. 111-23, Art. R. 111-26, Art. R. 111-27.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

#### 2. Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Les opérations d'ensemble proposées sur les secteurs concernés devront tendre vers la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### 3. Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLUiH, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLUiH.

##### Rappel sur les prescriptions liées aux risques technologiques

##### 3.1. Les ouvrages de transport de gaz

Les canalisations et installations annexes de transport de gaz engendrent des servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1) et des servitudes d'implantation et de passage (I3). Les dispositions et plans de ces servitudes d'utilité publique (SUP) sont annexés au PLUiH. Toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans le périmètre de ces SUP devra faire l'objet d'une information au gestionnaire de réseau.

##### 3.2. Les ouvrages électriques

Les ouvrages du réseau de transport d'électricité engendrent des servitudes relatives au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine (I4). Les dispositions et plans de cette SUP sont annexés au PLUiH. Toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé à moins de 100 mètres d'un ouvrage figurant sur le plan de servitude devra faire l'objet d'une information au gestionnaire de réseau.

#### 4. Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLUiH, les règles des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

#### 5. Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil communautaire du 12 mars 2020, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

Un droit de préemption sur les baux commerciaux, artisanaux et les fonds de commerces est institué au sein des périmètres de sauvegarde commerciale et de services à Bain-de-Bretagne et au Grand-Fougeray, dont les délibérations sont présentées en annexe du PLUiH.

### 6. L'appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Conformément à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLUI-H s'oppose à l'article R. 151-21. Chaque nouvelle parcelle issue d'une division ou chaque nouvelle construction est soumise à l'application du règlement de chaque zone.

## CHAPITRE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN RÈGLEMENT

Le territoire couvert par le PLUiH est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLUiH. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

### 1. Les zones urbaines, dites « U »

**1.1. Les zones urbaines, dites « zones UA » :** sont classés en zone UA les secteurs correspondant aux centres anciens. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation, les équipements, commerces et activités de services nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

**1.2. Les zones urbaines, dites « zones UAb » :** sont classés en zone UAb les secteurs correspondant au centre historique de Bain-de-Bretagne. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

**1.3. Les zones urbaines, dites « zones UB » :** sont classés en zone UB les secteurs correspondant à des quartiers urbains périphériques. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

**1.4. Les zones urbaines, dites « zones UBb » :** sont classés en zone UBb les secteurs correspondant à des quartiers urbains périphériques et aux secteurs d'intensification, de recomposition urbaine des abords du centre historique et des entrées de ville de Bain-de-Bretagne. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

**Le secteur « UBba »** est réservé aux activités commerciales.

**1.5. Les zones urbaines, dites « zones UC » :** Sont classés en zone UC et UC1 les secteurs résidentiels essentiellement constitués de lotissements de Bain-de-Bretagne.

**Les secteurs « UCf »** correspondent aux secteurs de frange urbaine de Bain-de-Bretagne dont l'urbanisation reste limitée et s'inscrit dans une démarche de moindre impact pour l'environnement.

**1.6. Les zones urbaines, dites « zones UL » :** sont classés en zone UL les secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif. La zone est principalement destinée aux sports, aux loisirs, ainsi qu'au tourisme, aux hébergements de plein air et à l'accueil des gens du voyage, ainsi qu'à tout autre équipement nécessaire au fonctionnement du territoire.

**1.7. Les zones urbaines, dites « zones UEa » :** sont classés en zone UEa les secteurs correspondant à un Parc d'activités de proximité ou à des activités isolées à proximité des bourgs. La zone est principalement destinée à accueillir de petites unités industrielles.

**1.8. Les zones urbaines, dites « zones UEb » :** sont classés en zone UEb les secteurs des Parcs d'activités de Bel-Air-Ferchaud et de Château-Gaillard destinés à recevoir des activités mixtes (restauration, hôtels, autres hébergements touristiques, activités du secteur tertiaire, activités de services sous conditions).

**1.9. Les zones urbaines, dites « zones UEc » :** sont classés en zone UEc les secteurs du Parc d'activités de Château-Gaillard destinés à recevoir des activités mixtes et où les activités de commerce et de service sont autorisées sous conditions.

**1.10. Les zones urbaines, dites zones « UEi » :** sont classés en zone UEi et UEi1 les secteurs à dominante industrielle et logistique isolés ou dans les Parcs d'activités (Château-Gaillard, Pays de Grand-Fougeray, Bel-Air-Ferchaud, Pancé).

**1.11. Les zones urbaines, dites zones « UEm » :** sont classés en zone UEm les secteurs d'activités qui possèdent un potentiel de requalification et peuvent accueillir des logements dans une logique de mixité des fonctions.

## 2. Les zones à urbaniser, dites « AU »

**2.1. Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUB » :** sont classés en zone 1AUB les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

**2.2. Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUC » :** sont classés en zones 1AUC, 1AUC1 et 1AUCf les secteurs de Bain-de-Bretagne destinés à être ouverts à l'urbanisation et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitations.

**2.3. Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUL » :** sont classés en zone 1AUL les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

**2.4. Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUE » :** sont classés en zone 1AUE les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la création et ou l'extension de Parcs d'activités économiques et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

**2.5. Les zones à urbaniser, dites « zones 2AUB » :** Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

**2.6. Les zones à urbaniser, dites « zones 2AUC » :** Secteurs de Bain-de-Bretagne destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitations.

**2.7. Les zones à urbaniser, dites « zones 2AUE » :** sont classés en zone 2AUE les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme pour la création et ou l'extension de Parcs d'activités économiques et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle.

### 3. Les zones agricoles, dites « A »

**3.1. Les zones agricoles, dites « zones A » :** sont classés en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**3.2. Les zones agricoles, dites « zones Ah » :** sont classés en zone Ah les secteurs correspondant à un hameau constructible. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves à destination d'habitations peuvent être édifiées.

**3.3. Les zones agricoles, dites « zones Ae » :** sont classés en zone Ae les secteurs correspondant à un site accueillant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées. Les secteurs Ae1 n'ont pas vocation à être construits mais permettent des aménagements liés aux activités.

**3.4. Les zones agricoles, dites « zones Aet » :** sont classés en zone Aet les secteurs correspondant à un site accueillant des équipements techniques d'intérêt collectif et de services publics situés dans le milieu rural. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires au fonctionnement des équipements existants peuvent être réalisées.

### 4. Les zones naturelles, dites « N »

**4.1. Les zones naturelles, dites « zones N » :** sont classés en zone N les secteurs, 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 et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Les secteurs « Nj »** correspondent aux secteurs à proximité des bourgs pouvant accueillir des jardins familiaux et des constructions et installations nécessaires aux loisirs ou au développement d'une agriculture de proximité, à vocation pédagogique ou d'accueil du public.

**Les secteurs « Nf »** correspondent aux ensembles boisés couverts par un document de gestion durable avec programme de coupes et de travaux.

**Les secteurs « Ner »** correspondent aux secteurs susceptibles d'accueillir des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales solaires au sol de grande puissance (supérieur à 250 kWc). Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle.

**4.2. Les zones naturelles, dites « zones Nn »** : sont classés en zone Nn les secteurs correspondant au site Natura 2000 « Marais de Vilaine » (zone spéciale de conservation). Tout aménagement au sein de ces secteurs est soumis à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement (évaluation des incidences sur le site Natura 2000).

**4.3. Les zones naturelles, dites « zones NL »** : sont classés en zone NL les secteurs destinés à accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où des constructions neuves peuvent être réalisées. En secteur NLe, seules les constructions liées aux équipements et activités existants sont autorisés. Les secteurs NL1 et NLe1 n'ont pas vocation à être imperméabilisés mais permettent des aménagements légers liés au tourisme et aux loisirs.

**4.4. Les zones naturelles, dites « zones Nc »** : sont classés en zone Nc les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ou accueillant un centre de tri et de stockage de déchets non dangereux. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces sites sont autorisées.

### CHAPITRE 3 : RÈGLES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUIH QUI S'APPLIQUENT EN COMPLÉMENT DES ZONES

#### 1. Les prescriptions environnementales

##### 1.1. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et les éléments de paysage

› Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, tels que les haies, les ripisylves, les alignements d'arbres et les terrains cultivés et espaces non bâtis situés en zones urbaines (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

• Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux linéaires bocagers (haies, ripisylves, talus et alignements d'arbres) et beaux arbres repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage (arasement ou défrichage) ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec le/la chargé.e de mission bocage et l'élu référent et des principes présentés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « bocage ».

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages du réseau de transport d'électricité.

• L'identification des terrains cultivés et des espaces non bâtis en zone urbaine les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des abris de jardin, des serres et des voiries et accès).

### › Les espaces boisés classés (au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage (dont les arbres remarquables) sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce 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.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :

- d'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

La création de voies d'accès dans un secteur situé en EBC est interdite.

### › Les cours d'eau (indiqués à titre indicatif)

Les cours d'eau identifiés sur le règlement graphique sont issus de :

- la cartographie complète des cours d'eau issue des inventaires réalisées par les SAGE modifiés si besoin par la police de l'eau après expertise de terrain ;
- la cartographie progressive des cours d'eau sur le reste du territoire, représentant l'ensemble des données disponibles sur les écoulements qui sont potentiellement des cours d'eau.

Cette donnée n'est pas exhaustive. Les protections ci-après s'appliquent à tous les cours d'eau, y compris ceux qui auraient pu être omis dans les inventaires.

Il convient que les secteurs en bordure des cours d'eau soient protégés (corridor de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, y compris les cours d'eau busés, pour les zones à urbaniser (1AU..., 2AU...), agricoles (A...) et naturelles (N...), et de 5 m pour les zones urbaines (U...)) contre toute forme d'urbanisation, d'imperméabilisation et de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues, garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner l'aggravation du risque notamment en aval. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

### › Les zones humides (indiquées à titre indicatif)

Les zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements est interdite.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et la création de plan d'eau y sont interdits.

Les restrictions admises à la préservation des zones humides, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (réseaux eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine et des dispositions du Code de l'Environnement.

Il est précisé que :

- l'inventaire n'est pas exhaustif et la protection au titre de la police de l'eau s'applique à toutes les zones humides, y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire.
- les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

### 1.2. Le risque inondation

#### › Les Plans de Prévention des Risques Inondation

Les périmètres des secteurs couverts par les plans de prévention des risques naturels et technologiques sont identifiés dans les documents graphiques :

- PPRI du bassin de la Moyenne Vilaine et de ses affluents, institué par Arrêté préfectoral du 29 avril 2005.
- PPRI du bassin de la Seiche et de l'Ise, institué par Arrêté préfectoral du 12 août 2008.
- PPRI du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents, institué par Arrêté préfectoral du 3 juillet 2002.

Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PPR (Plan de Prévention des Risques) correspondant et figurant en annexe du PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Sur l'ensemble du territoire couvert par un PPR il convient de respecter le règlement du PPR en sus du règlement du PLUiH, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

#### › Les atlas des zones inondables

Les Atlas des zones inondables apportent une connaissance sur un espace potentiellement inondable dans lequel des crues exceptionnelles peuvent se produire. S'il n'y pas à ce jour de règlement associé, il convient que le PLUiH prenne les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle, en compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques (PGRI) du bassin Loire-Bretagne.

La réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets, est interdite dans les zones inondables identifiées sur le plan de zonage.

En outre, les constructions et les aménagements sont interdits en dehors des espaces urbanisés, sauf :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle), démolitions.
- Les reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée.
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation.
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires).
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

### 1.3. Les périmètres de protection des captages d'eau potable

Les périmètres de protection des captages d'eau potable figurent sur le règlement graphique du PLUiH :

› Autour du captage de Bonne Fontaine, déclaré d'utilité publique par un arrêté interdépartemental du 19 septembre 2002 modifié par arrêtés départementaux des 7 et 17 juillet 2003.

› Autour du captage de La Boutratais, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 26 décembre 2000.

Les dispositions réglementaires afférentes sont celles de l'arrêté correspondant et figurant en annexe du PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Sur l'ensemble du territoire couvert par un périmètre de protection il convient de respecter l'arrêté en sus du règlement du PLUiH, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

### 1.4. Les cavités

Les cavités sont identifiées à titre indicatif sur le règlement graphique du PLUiH. En l'absence de mesure adaptée, la réalisation de construction dans ces secteurs présente un risque pour les biens et personnes.

## 2. Les prescriptions patrimoniales

### 2.1. Le patrimoine bâti

### › Le patrimoine à protéger (au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Les ensembles bâtis ayant un intérêt d'ordre historique ou architectural sont identifiés dans les documents graphiques. Toute modification de leur aspect extérieur ou de leur volume sera soumise à une déclaration préalable. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti devra faire l'objet d'un permis de démolir. Toute construction nouvelle pour la création d'un nouveau logement sera interdite. Les propriétés concernées doivent conserver les écrans de verdure dans lesquelles elles s'inscrivent.

### › Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle (au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme)

Dans les zones agricoles et naturelles, sont désignés dans les documents graphiques du PLUiH les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination par les tiers (en rouge) ou par une exploitation agricole en vue de la diversification de son activité (en bleu). En cas de cessation de l'activité agricole depuis plus de 3 ans, les bâtiments repérés comme relevant d'une exploitation agricole pourront faire l'objet d'un changement de destination par les tiers. Le changement de destination de ces bâtiments n'est possible que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination d'une construction en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'une construction en zone naturelle est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## 3. Les prescriptions réglementaires

### 3.1. Les règles graphiques d'implantation

#### › Application de la loi Barnier (au titre des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'urbanisme)

La RN137 est classée « voie express ». En dehors des espaces urbanisés des communes, une marge de recul de 100 mètres par rapport à son axe et à celui de ses bretelles d'échangeurs est applicable.

Les constructions et installations y sont interdites, sauf :

- ☐ Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- ☐ Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- ☐ Les bâtiments d'exploitation agricole.
- ☐ Les réseaux d'intérêt public.
- ☐ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës).
- ☐ Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Les secteurs de dérogation à l'application de l'article L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage renvoient à l'annexe du PLUiH qui précise les dispositions complémentaires qui s'appliquent dans chaque secteur concerné, en complément des règles de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

## › Les marges de recul par rapport aux routes départementales

Les marges de recul s'appliquent aux routes départementales dans les zones hors agglomération. Sont distinguées, en fonction de la classification des voies et en application du règlement de la voirie départementale :

- Les marges de recul applicables aux habitations (50 et 100 mètres).
- Les marges de recul applicables aux autres destinations (25 et 50 mètres).
- Les marges de recul applicables aux habitations et autres destinations (25 mètres).

Aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, pour les constructions existantes qui ne respectent pas la disposition précédente, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### **3.2. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la route nationale RN 137, la route départementale RD737 et la voie ferrée. La largeur des secteurs affectés par le bruit des routes (ou autres structures de transport) est reportée à titre informatif dans les documents graphiques.

### **3.3. Les emplacements réservés (au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme)**

Les documents graphiques du PLUiH fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au règlement du PLUiH qui précise leur destination, la surface approximative, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'équipements d'intérêt général, d'espaces verts et de programmes de logements fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme). Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné (article L. 152-2 du Code de l'urbanisme).

### **3.4. Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (au titre de l'article R. 151-6 du Code de l'urbanisme)**

Les documents graphiques du PLUiH délimitent les quartiers ou secteurs auxquels les orientations d'aménagement et de programmation par bourg sont applicables. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

### **3.5. Les servitudes de secteur à projet (au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme)**

Les documents graphiques du PLUiH délimitent les secteurs de servitude interdisant, pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global toute nouvelle construction ou installation de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée.

### 3.6. La diversité commerciale (au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme)

#### › Les « commerces à protéger », les « linéaires commerciaux » et les « périmètres de sauvegarde »

Sur les constructions pointées en tant que « commerces à protéger », le long des linéaires commerciaux et au sein de ces périmètres repérés dans les documents graphiques, le changement de destination des constructions à destination d'« artisanat et commerce de détail », de « restauration » et d'« activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée devra conserver cette fonction a minima en rez-de-chaussée.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Le changement de destination peut être autorisé si :

- Celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement de l'activité. Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.
- Celui-ci s'effectue sur des locaux qui ne sont plus occupés par une activité depuis plus de cinq ans.

Un droit de préemption sur les baux commerciaux, artisanaux et fonds de commerce est institué au sein des périmètres de sauvegarde.

#### › Les « périmètres de centralité »

##### En zone UA et UB

Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> devront s'installer uniquement dans les périmètres de centralité identifiés dans les documents graphiques.

Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existants et situés hors périmètre de centralité sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUIH.

##### En zone UAb, UBb et UC

Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> pourront s'implanter uniquement dans le « périmètre de centralité de Bain-de-Bretagne » identifié sur les documents graphiques. Cette disposition ne s'applique pas aux professions de santé et autres professions libérales qui pourront s'implanter dans la zone entière sans restriction de surface ou de périmètre de centralité.

Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existants et situés hors périmètre de centralité sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUIH. Cette disposition ne s'applique pas aux professions de santé et autres professions libérales.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

### 1. Les adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLUiH ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 2. Les caractéristiques des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable. Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

### 3. Les autorisations spéciales

**3.1.** Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 4. à 9. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (Ex : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, réservoir, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

**3.2.** Conformément à 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 PLUiH pour permettre :

- La reconstruction de constructions détruites ou endommagées 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.
- 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.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

**3.3.** Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-26, R. 111-27 du Code de l'urbanisme.

**3.4.** Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité, sont admis dans l'ensemble des zones.

**3.5.** Les ouvrages à haute et très haute tension du réseau de transport d'électricité sont admis dans l'ensemble des zones, ainsi que les modifications ou surélévations ultérieures pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **4. L'interdiction de création de nouveaux plans d'eau**

Conformément à l'article 7 du règlement du SAGE Vilaine, la création de nouveaux plans d'eau de loisirs soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement n'est autorisée qu'en dehors des bassins identifiés sur la carte de l'annexe 3 du règlement du SAGE Vilaine.

#### **5. La limitation du ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement**

En compatibilité avec la disposition 134 du SAGE Vilaine, les rejets d'eaux pluviales relevant de la « nomenclature Eau » (projets supérieurs à un hectare), annexée à l'article R. 214-1 du Code de l'environnement, respectent la valeur maximale de débit spécifique de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Ces valeurs peuvent être localement adaptées, dans les limites indiquées dans la disposition 134 du SAGE Vilaine.

## **CHAPITRE 5 : DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME DÉCIDÉES PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

### **1. Le permis de démolir (au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme)**

Le permis de démolir est institué sur les communes ayant pris une délibération dans ce sens. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie :

#### **1.1. D'une construction listée à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme :**

- « a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du Code du patrimoine ;*
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du Code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;*
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;*
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement ;*
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »*

#### **1.2. D'un élément de petit patrimoine.**

**1.3. De toute construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949**, notamment d'un bâtiment repéré comme pouvant changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. La démolition de ce patrimoine est contraire à l'exigence de sa conservation sauf démolition exogène permettant sa mise en valeur.

### **2. Les installations de clôtures (au titre de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme)**

Conformément à la délibération du conseil communautaire du 12 mars 2020, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. Les règles applicables concernant les clôtures figurent au chapitre 6 du présent règlement.

## CHAPITRE 6 : RÈGLES LITTÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Ce chapitre est destiné aux dispositions applicables à l'ensemble des zones et aux spécificités de chacune selon les thématiques. Pour des facilités de lecture, les sous-secteurs, lorsqu'ils ne sont pas cités, doivent être pris en compte pour les dispositions applicables à leur zone correspondante (exemple: « Nf » > « N »).

### 1. Accès

**1.1. Pour l'ensemble des zones :** Pour être autorisé, un projet doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation, à la sécurité publique et à la collecte des ordures ménagères.

**1.2. Pour l'ensemble des zones :** La création d'un accès peut être refusée si elle est susceptible d'occasionner une gêne pour la visibilité, la circulation et la sécurité des usagers.

**1.3. Pour l'ensemble des zones :** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Lorsque le terrain est desservi par une voie départementale et une voie communale, la création d'accès sur la voie communale sera privilégiée.

### 2. Voiries

**2.1. Pour l'ensemble des zones :** Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (ex: voie de transit, voie de desserte, zone de rencontre).

**2.2. Pour les zones UA/UAB/UB/UBB/UC/UL/UEM et 1AU correspondantes :** Dans les opérations d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.

**2.3. Pour les zones UEA/UEB/UEC/UEI et 1AU correspondantes :** Dans le cas des voies en impasse supérieure à 60m, il est fortement recommandé d'aménager une aire de manœuvre permettant le retournement des poids lourds, après avis de l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets et du service départemental d'incendie et de secours.

### 3. Stationnement

Les articles L. 111-19 à L. 111-21, L. 151-31 à L. 151-37 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

L'aire de stationnement correspond à l'ensemble des surfaces dédiées aux stationnements : il recouvre les emplacements de stationnement ainsi que les voies de circulation et espaces de manœuvre associés.

Ces aires doivent être réalisées, en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat facilement accessibles et situées à moins de 200m du terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique ou foncière de satisfaire aux obligations imposées, le bénéficiaire de l'autorisation peut être tenu quitte de ces obligations, selon l'article L. 151-33, en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, pour tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

### › Stationnement automobile :

#### Règles générales :

1. La conception du projet doit privilégier une implantation des stationnements et garages à proximité des voies d'accès afin de limiter les besoins induits en surfaces imperméabilisées.
2. La surface de stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.
3. À l'exception des emplacements de stationnements poids-lourds, de personnes à mobilité réduite ou ainsi qu'en cas de risques de pollution, les revêtements perméables ou semi-perméables sont obligatoires pour limiter l'imperméabilisation des sols.
4. La plantation de haies vives ou d'arbres à haute tige est encouragée et permet la bonne intégration paysagère, l'apport d'ombrage et facilite la gestion des eaux pluviales des aires de stationnement.
5. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.  
  
Les surfaces de pleine terre (\*), les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
6. Les dimensions minimales d'une place de stationnement destinée aux véhicules légers sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
7. La mutualisation des aires de stationnements est recherchée dans le cas où la surface de plancher d'une opération est répartie entre plusieurs sous-destinations qui génèrent des besoins de stationnement complémentaires.

8. En application de l'article L. 152-6-1 du Code de l'urbanisme, il est possible de réduire le nombre de places obligatoires pour le stationnement automobile en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par place de stationnement automobile supprimée.

### Dispositions particulières :

#### **Pour la sous-destination « Logement », dans les zones UB, UBB, UC, UEM, AH :**

##### **1. Il sera exigé :**

- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- 2 places de stationnement pour les autres logements.

Si le nombre de place ainsi défini dépasse 25, au moins une place par logement doit être intégrée dans le volume de la construction.

**2. La réalisation d'aires de stationnement commun pour les visiteurs pourra être imposée au sein des opérations d'ensemble. (À l'exception de la zone AH)**

**Pour la zone UC**, la réalisation de ces aires sera imposée à raison d'une place par tranche, même incomplète, de 5 logements.

#### **Dans les zones UEA, UEB, UEC, UEI, UEM :**

**1. Il est exigé une place pour véhicules motorisés par tranche de surface de plancher, même incomplète :**

- De 40 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination de bureau.
- De 80 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'industrie.
- De 30 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail.  
**(Uniquement pour la zone UEC)**

**2. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins de stationnement ou au sein des opérations d'ensemble**, les normes pourront être réduites ou revues à la hausse, sous réserve d'une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

#### **Dans les zones UB, UBB, UC, UEA, UEB, UEC, UEI, UEM, A, AH, AE, Aet, N, NL, NC :**

**Pour les activités et équipements recevant du public**, le nombre de stationnements ne peut toutefois être inférieur à 2 places sur le terrain d'assiette du projet.

#### **› Stationnement et énergie renouvelable :**

**1. Selon l'article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme**, les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public et sur les aires de stationnement, de plus de 500 m<sup>2</sup>, associés aux constructions, aux extensions et aux rénovations lourdes de bâtiments pour les sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Industrie ;
- Entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale

Doivent intégrer sur une surface minimale de 50% de leurs aires, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des

ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables. La conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial portant sur la gestion d'un parc de stationnement ou son renouvellement ainsi que les rénovations lourdes sur les aires de stationnements sont soumis aux mêmes obligations.

En cas de contraintes techniques, économiques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales justifiées ne permettant pas l'installation de ces dispositifs, ces obligations ne s'appliquent pas.

2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés peut être réduite de 15% au minimum si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis à disposition dans le cadre du projet.

### › Stationnement vélo :

1. Les règles de stationnement pour les vélos ne s'appliquent pas aux logements individuels. Pour autant il est encouragé de disposer d'une capacité suffisante de stationnements sécurisés et abrités afin de faciliter l'usage du vélo au quotidien.

2. Le stationnement vélo peut être aménagé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière, qu'il ne soit pas contraint par la présence d'obstacles ou de franchissements et qu'il soit situé à proximité de la construction. Ces espaces sont clos, couverts et éclairés.

3. La surface de stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

4. Les stationnement vélos intérieurs sont de préférence situés au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol de la construction.

5. L'espace destiné au stationnement des vélos doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant d'attacher et de stabiliser les vélos.

6. La surface minimale destinée au stationnement vélo est de 1,5m<sup>2</sup>, hors espace de manœuvre.

7. Les espaces de stationnement destinés aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques, sont situés à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment.

### Dispositions particulières :

#### **Dans les zones UA, UAB, UB, UBB, UC, UEM :**

1. Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés.

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace devra posséder une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> pour les T1 et T2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres cas. Il sera d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

### 4. Densité

#### › Dans les zones UA, UAB, UB, UBB, UC, UEM, AH :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- Une possibilité de création d'accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

#### › Dans les zones UEA, UEB, UEC, UEI :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- La possibilité de créer un accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

**Dans les autres zones, la densité n'est pas règlementée.**

### 5. Réseaux

5.1. Pour l'ensemble des zones : Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

5.2. Pour l'ensemble des zones : Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

### 6. Eau potable

6.1. Pour l'ensemble des zones : Toute construction ou installation nouvelle (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur. L'alimentation des constructions agricoles pourra être assurée par un captage ou un forage individuel.

### 7. Eaux usées

7.1. Pour l'ensemble des zones : L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

7.2. Pour l'ensemble des zones : Toute construction ou installation (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination et hors bâtiments agricoles) générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Les bâtiments et installations agricoles évacueront leurs eaux usées et effluents non traités selon les normes sanitaires en vigueur.

7.3. Pour l'ensemble des zones : Si aucun réseau collectif d'assainissement n'est établi, toute construction ou installation (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination et hors bâtiments agricoles) doit être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

7.4. Pour les zones UA/UAB/UB/UBB/UC/UL/UEA/UEB/UEC/UEI/UEM/2AUB/2AUC/2AUE : La possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public doit être préservée. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

7.5. Pour les zones UA/UAB/UB/UBB/UC/UL/UEM et 1AU correspondantes : Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le pétitionnaire doit justifier que le raccordement de l'opération à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires.

7.6. Pour les zones UEA/UEB/UEC/UEI/UEM/AE et 1AU correspondantes : Pour tout projet de construction liée à une activité économique présentant un rejet d'eau usée non domestique, le pétitionnaire doit respecter l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique ; justifier que le raccordement du projet à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires ; et signer une autorisation et une convention de rejet avec l'autorité compétente.

7.7. Pour les zones 2AUB/2AUC/2AUE/A/AH/AE/N/NL/NC/NN : Pour tout projet d'extension d'habitation ou d'activités économiques autres qu'agricoles, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### 8. Gestion des eaux pluviales

L'eau de pluie est une ressource naturelle. Sa réutilisation permet de réduire les besoins en eau potable. Le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales sur le territoire est la gestion à la parcelle. Les règles suivantes ne se substituent pas aux obligations au titre de la loi sur l'eau ou de l'autorisation environnementale unique, selon l'article L. 214-1 et suivant du Code de l'environnement.

**8.1. Récupération d'eau** : Pour l'ensemble des zones, tout projet de construction neuve relatif à l'habitat (hors annexes) doit prévoir un dispositif de récupération et de réutilisation d'eau de pluie des toitures conçu et réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et déclaré en mairie. Ce dispositif est enterré et son dimensionnement correspond aux besoins liés aux usages domestiques (ex : WC, lave-linge...) et externes à la construction (arrosage potager, lavage...).

*Exemple de dimensionnement :*

*1/ Estimation des besoins en eau ;*

*2/ Estimation du volume d'eau récupérable ;*

*Pour un ménage de 4 personnes réutilisant l'eau de pluie pour les WC et l'arrosage soit un besoin de 50m<sup>3</sup> par an. Il pourra récupérer sur une toiture de 100m<sup>2</sup> = 54 m<sup>3</sup> et aura besoin pour cela d'une cuve de récupération d'un volume entre 3 et 4 m<sup>3</sup>.*

**8.2. Infiltration** : Pour l'ensemble des zones, tout projet de construction, d'aménagement et de réhabilitation doit infiltrer les eaux pluviales sur le terrain support de l'opération. Cette gestion à la parcelle doit être optimisée aux regards des capacités du terrain et de la nature du projet.

En cas d'impossibilité d'infiltration de tout ou partie des eaux, le rejet vers le réseau public est autorisé sous conditions.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les secteurs suivants :

- zone soumise au risque retrait-gonflement des argiles « aléa moyen ou fort » identifiée à l'annexe graphique risque – retrait gonflement des argiles,
- sites et sols pollués identifiés à l'annexe « secteurs d'information sur les sols »,
- cavités souterraines liées aux carrières identifiées au règlement graphique,
- dans les secteurs situés à moins de 35m des cimetières.

**8.3. Raccordement :** Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Le rejet direct sur la voie est interdit si un réseau enterré existe.

**8.4.** Lorsque les eaux pluviales sont susceptibles d'être polluées, le projet doit mettre en œuvre les dispositifs nécessaires avant tout rejet au réseau ou au milieu naturel.

## 9. Coefficient d'imperméabilisation

### › Règles générales :

Sur l'ensemble des espaces non-bâties, y compris les accès, les stationnements et les abords des constructions (ex : terrasse, margelle, cour...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager en privilégiant la conservation ou la création d'espaces de pleine terre.

Le coefficient d'imperméabilisation s'applique pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme venant modifier le niveau de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Le coefficient d'imperméabilisation ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés et aux équipements sportifs.

Dans le cas où la situation existante ne respecte pas le coefficient d'imperméabilisation, le projet doit être conçu de manière à ne pas aggraver la situation et autant que possible l'améliorer.

**Dans toutes les zones, hors UC, pour la destination logement,** le coefficient d'imperméabilisation s'applique selon les critères de surface de parcelle et la typologie du logement suivants :

Surface parcellaire	Logement individuel	Logement collectif
0 à 400m <sup>2</sup>	0,65	0,85
401 à 600m <sup>2</sup>	0,6	0,8
601 à 1000m <sup>2</sup>	0,55	0,75
+ de 1000m <sup>2</sup>	0,4	0,6

› **Dans les zones UA, UAB, UB, UBB, UBBa, UEA, UEB, UEC, UEI, UEM, UL, AE, AE1,** pour toutes les destinations autorisées (hors logement), le coefficient d'imperméabilisation maximum est de 0,6. Toutefois, en cas de nécessité liée au projet, il pourra être porté à 0,8 à condition de conserver une part minimum de 20% de pleine terre.

### › Dans la zone UC :

Sur chaque unité foncière de la zone concernée, les constructeurs devront réaliser des espaces verts avec une surface minimale (%) par rapport à la surface de la parcelle.

**En secteur UC,** ce pourcentage sera de 30% et pourra être réduit à 25% si le coefficient d'imperméabilisation de l'unité foncière ne dépasse pas 0,65.

**En secteur UC1,** ce pourcentage sera de 30% et pourra être réduit à 15% si le coefficient d'imperméabilisation de l'unité foncière ne dépasse pas 0,65.

**En secteur UCF,** ce pourcentage est porté à 40% et ne pourra être réduit.

**En secteur UCF,** pour toute nouvelle construction individuelle, le coefficient d'imperméabilisation de l'unité foncière ne dépasse pas 0,5.

### 10. Piscine

Une piscine est une construction, son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement. Selon les caractéristiques de la piscine (couverte ou non, semi-enterrée ou hors-sol) et en fonction de sa superficie, les autorisations d'urbanismes peuvent être différentes. Dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, en site classé ou en instance de classement, une déclaration préalable de travaux est obligatoire pour la création d'une piscine.

Une piscine non couverte dont la hauteur hors sol ne dépasse pas 0,60m par rapport au terrain naturel n'est pas créatrice d'emprise au sol. Pour autant, la surface de son bassin et sa margelle constituant un tout solidaire est pris en compte pour le calcul du coefficient d'imperméabilisation et pour la surface maximale autorisée à l'article 7 de l'ensemble des zones A, N et 2AU.

Dans l'ensemble des zones, la surface des bassins des piscines individuelles est limitée à 32m<sup>2</sup>.

### 11. Communications électroniques

- a. Pour l'ensemble des zones : La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- b. Pour l'ensemble des zones : Les voies nouvelles ou la réfection des existantes devront prévoir le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions susceptible de requérir un branchement.

### 12. Énergie et électricité

- a. Pour l'ensemble des zones : La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### 13. Gestion des déchets

- a. Pour l'ensemble des zones : Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être pris en compte dès le début de l'étude et validé par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets (SMICTOM).
- b. Pour l'ensemble des zones : Tout projet devra disposer des capacités suffisantes de stockage des déchets, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.
- c. Pour l'ensemble des zones : Un local à déchet pourra être exigé pour certains projets, selon leur importance et la configuration des lieux.
- d. Pour l'ensemble des zones : Des aménagements permettant la gestion à la parcelle des déchets verts (broyage, mulching, compostage, etc.) sont encouragés.

### 14. Clôtures

Les clôtures participent à la qualité paysagère du territoire qu'il soit urbain ou rural, c'est pourquoi leur implantation est règlementée selon l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme, et celles dispensées sont édictées dans l'article R. 421-2, alinéa g.

L'article L. 372-1 du Code de l'environnement régit les dispositions liées aux clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières. Ainsi, dans ces zones, toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement est soumise aux mêmes dispositions.

Pour rappel, l'implantation d'un dispositif de clôture n'est pas obligatoire.

Pour concevoir un projet de clôture, il faut prendre en compte le paysage environnant, c'est-à-dire l'ambiance dans laquelle le projet s'insère et adapter la clôture aux usages et besoins.

Le contexte rural du territoire tend à favoriser un choix de clôtures naturelles ou végétales pour la préservation de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique et le respect du cycle naturel de l'eau. Elles doivent également s'harmoniser avec le patrimoine bâti et participer à la conception architecturale d'un ou de plusieurs ensembles de constructions.

Pour rappel, les portails et portillons sont également considérés comme des éléments de clôture, ils sont donc traités de façon cohérente en termes d'aspect et de hauteur avec les clôtures.

Les dispositions générales suivantes s'appliquent à toutes les zones.

Des dispositions complémentaires sont précisées pour certaines zones.

### › Règles générales

#### **Clôtures végétales :**

1. Les clôtures végétales sont privilégiées. Elles doivent être préférentiellement composées d'essences locales bocagères. Les haies de thuya, cyprès et laurier ainsi que toutes les espèces invasives inscrites dans l'annexe sont interdites.

2. La hauteur et l'implantation des haies végétales seules doivent respecter les conditions fixées par l'article 671 du Code civil.

#### **Aspect, matériaux et couleurs pour les autres clôtures :**

1. Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement simple et être constituées de matériaux de bonne qualité. Les matériaux de fortune ou dangereux (tôle ondulée, amiante, bâches, toiles, claustras légers bois) sont interdits.

2. Les couleurs autres que le blanc pur sont privilégiées.

3. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduits ou recouverts en harmonie avec les matériaux et couleurs de la façade.

4. Les murs et plaques de soutènement sont autorisés dans la mesure où ils justifient une retenue de terre. Les murs de soutènement doivent être traités en matière d'aspect comme des murs de clôture. Selon les différents profils des terrains, la hauteur du mur de soutènement est exclue de la hauteur totale de la clôture.

5. Les plaques de soubassement en béton sont interdites.

6. Les clôtures à claire-voie ou les grillages ne doivent pas comporter de brise-vue.

7. La hauteur de la clôture s'apprécie par rapport à la hauteur du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

8. Dans le cas où la création d'une haie n'est pas possible, les claustras et autres clôtures occultantes ne sont autorisés qu'à proximité immédiate d'une terrasse ou d'une piscine afin d'en garantir l'intimité. Leur linéaire total (continu ou réparti) ne peut excéder 10 m (hors portails et portillons). Leur hauteur ne doit pas excéder 1,80m. Les clôtures occultantes composées de plaques de béton brut (non matricées et non colorées) sont interdites.

### **Intégration dans le paysage :**

1. Les clôtures doivent prendre en compte l'ambiance historique et paysagère du bâti et du quartier dans lesquels elles s'inscrivent.
2. Les clôtures en bordure d'espaces naturels ou à usage agricole ou d'un chemin creux sont composées exclusivement de haies bocagères. Elles peuvent être doublées d'un grillage souple de couleur sombre ou de type grillage à moutons sans soubassement béton pour permettre ainsi les continuités écologiques. Le grillage ne doit pas comporter de dispositif brise-vue. La hauteur maximale de la clôture ne dépasse pas 1,50m.
3. La clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.
4. En cas de création d'accès hors agglomération sur une voie départementale, le portail d'accès doit être implanté à une distance minimale de 5m rapport à la limite d'emprise. En agglomération, la disposition suivante s'applique seulement pour les zones UEA, UEB, UEC, UEI.
5. Afin de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques, il faut privilégier des clôtures perméables au passage de la petite faune. A défaut, des passages d'une dimension de 10x10cm sont exigés ponctuellement au ras du sol sur chaque linéaire de la parcelle.
6. Les éléments annexes tels que les compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

### **Clôtures d'intérêt patrimonial :**

1. Les clôtures patrimoniales existantes, de type palis, murs en terre ou en pierres apparentes doivent être conservées ou restaurées. Leur démolition partielle peut être autorisée sous réserve de préserver ou de valoriser l'aspect architectural d'origine.
2. Les nouvelles clôtures situées au sein des périmètres de patrimoines à protéger, aux abords des monuments historiques et à proximité de toute construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural construites avant 1949, doivent faire l'objet d'une recherche architecturale et d'une composition adaptée au caractère patrimonial des lieux.
3. Les nouveaux murs maçonnés en pierre locales (schistes, grès), en terre ou les palis sont autorisés dans l'ensemble des zones. Leurs hauteurs peuvent correspondre aux murs avoisinants pour une meilleure intégration et continuité paysagère.

Zones	Sur voie (privée ou publique) et emprises publiques	
	Matériaux	Hauteurs maximales
<b>A</b> <b>AH</b> <b>Aet</b> <b>2AUB</b> <b>2AUC</b> <b>2AUE</b>	Haies végétales d'essences bocagères ; Clôture à claire-voie composée uniquement de matériaux naturels (ex: ganivelles) ; Grillage ne comportant pas de brise-vent (lames de remplissage, bâche, etc) ; Mur maçonné utilisant des matériaux locaux (pierres locales, terre), ou palis ; Soit d'un mixte de ces dispositifs.	Mur maçonné ne peut excéder 1m. Les grillages, clôtures à dispositif à claire-voie doublés ou non d'une haie végétale : 1,50m. En cas de mixte de ces dispositifs, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50m (mur compris).
<b>UA</b> <b>UAB</b>	Haie doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit être implanté en retrait de 50cm minimum afin de laisser la végétation se développer et de ne pas être visible depuis l'espace public ; Mur-bahut constitué de pierres locales ou de matériaux et de couleurs rappelant la façade du bâtiment principal. Il peut être surmonté de ferronneries ou de dispositif à claire-voie.	Hauteur des murs-bahuts : 1m maximum. Hauteur maximale de la clôture (mur-bahut compris) ou du grillage : 1,50m.
<b>UB</b> <b>UBB</b> <b>UC</b> <b>1AUB</b> <b>1AUC</b>	Haie doublée ou non d'un grillage. Le grillage doit être implanté en retrait de 50cm minimum afin de laisser la végétation se développer et de ne pas être visible depuis l'espace public ; Mur-bahut constitué de pierres locales ou de matériaux et de couleurs rappelant la façade du bâtiment principal. Il peut être surmonté de ferronneries ou de dispositif à claire-voie.	Hauteur des murs-bahuts : 1m maximum. Hauteur maximale de la clôture (mur-bahut compris) : 1,50m.
<b>UEA</b> <b>UEB</b> <b>UEC</b> <b>UEI</b> <b>AE</b> <b>1AUE</b> <b>UEM</b> <b>UBba</b> <b>UL</b> <b>1AUL</b>	Haies végétales d'essences bocagères ; Grillage à mailles rigides de couleur sombre doublé d'une haie ; Soit d'un mur-bahut, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie.	Hauteur des murs-bahuts : 1m maximum. Si celui-ci est doublé d'une haie végétale ou d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 2m. La hauteur des autres clôtures ne doit pas excéder 2m.
<b>N</b> <b>NL</b> <b>NN</b> <b>NC</b>	Matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures ne doivent être ni vulnérantes, ni constituantes de pièges pour la faune.	Hauteur : 1,20m maximum. Installées à 30 cm au-dessus du sol.

Zones	En limite séparative	
	Matériaux	Hauteurs maximales
<b>A AH Aet 2AUB 2AUC 2AUE</b>	<p>Haies végétales d'essences bocagères ; Clôture à claire-voie composée uniquement de matériaux naturels (ex: ganivelles) ; Grillage ne comportant pas de brise- vue (lames de remplissage, bâche, etc) ; Mur maçonné utilisant des matériaux locaux (pierres locales, terre), ou palis ; Soit d'un mixte de ces dispositifs.</p>	<p>Mur maçonné ne peut excéder 1m. Les grillages, clôtures à dispositif à claire-voie doublés ou non d'une haie végétale : 1,80m. En cas de mixte de ces dispositifs, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80m (mur compris).</p>
<b>UA UAB</b>	<p>Haie doublée ou non d'un grillage ; Clôture à claire-voie ; Grillage ne comportant pas de brise- vue (lames de remplissage, bâche, etc) ; Mur ou dispositif plein à condition d'être implanté dans le prolongement d'une façade de la construction principale et de finition et de couleur identique sur un linéaire maximal de 6m.</p>	<p>Les grillages, les clôtures à dispositif à claire-voie doublés ou non d'une haie végétale et les dispositifs pleins doivent respecter une hauteur maximale de 1,80m. En cas de mixte de ces dispositifs, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80m (mur compris).</p>
<b>UB UBB UC 1AUB 1AUC</b>	<p>Haie doublée ou non d'un grillage ; Clôture à claire-voie ; Grillage ne comportant pas de brise- vue (lames de remplissage, bâche, etc).</p>	<p>Hauteur maximale de la clôture : 1,80m.</p>
<b>UEA UEB UEC UEI AE 1AUE UEM UBba UL 1AUL</b>	<p>Haies végétales d'essences bocagères ; Grillage à mailles rigides de couleur sombre doublé d'une haie.</p>	<p>Hauteur maximale de la clôture : 2m.</p>
<b>N NL NN NC</b>	<p>Matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures ne doivent être ni vulnérantes, ni constituantes de pièges pour la faune.</p>	<p>Hauteur : 1,20m maximum. Installées à 30 cm au-dessus du sol.</p>

### › Règles alternatives

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans les cas suivants :

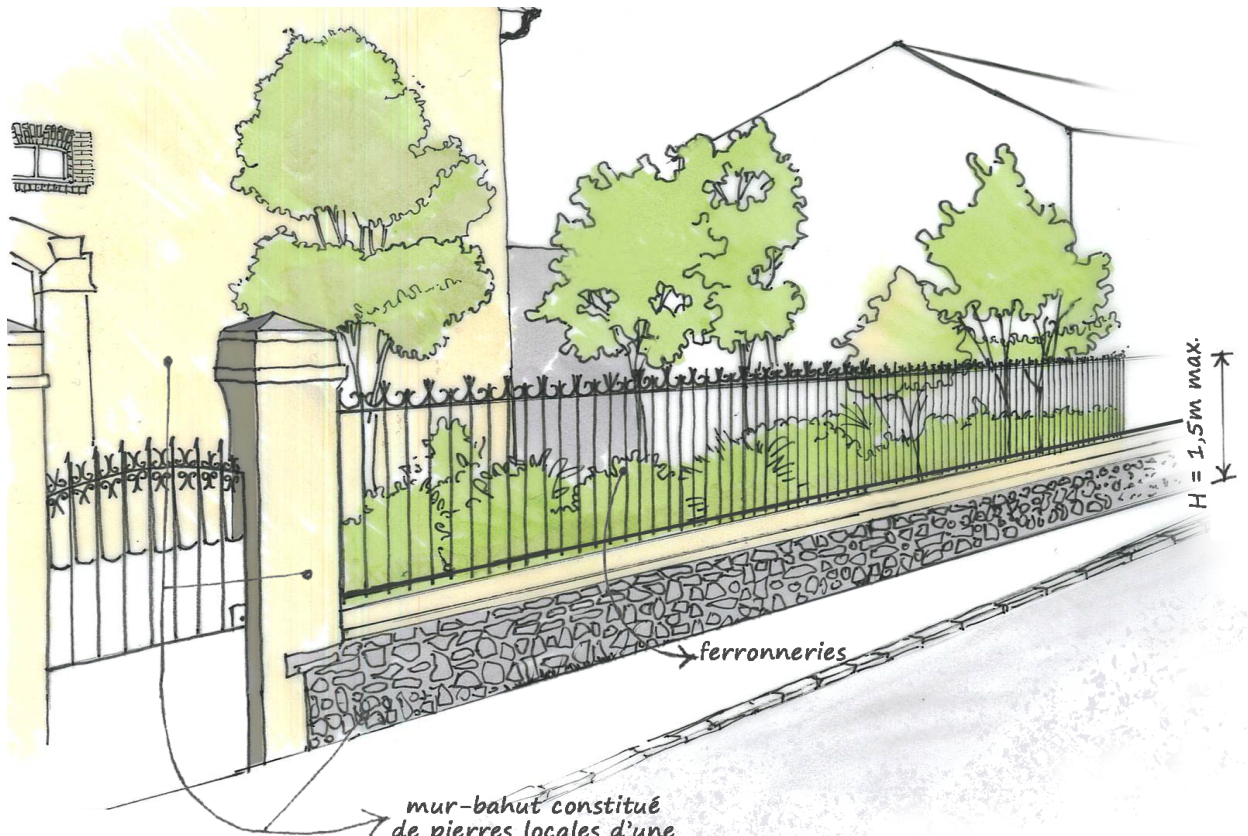
- Pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- Pour des raisons de sécurité particulières liées aux spécificités de l'activité de l'établissement ;
- Pour des clôtures architecturées qui participent à la conception de l'ensemble architectural dont est composée la construction principale. Elle en est une composante intrinsèque qui permet de la qualifier. Elle forme un tout indissociable de la construction ;
- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité existants en maçonnerie pierre ou en terre d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour les constructions et aménagements relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère ;
- Pour les clôtures participant à la mise en valeur des sites ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques, d'une protection environnementale ou paysagère.

Dans le cas où la seule surface extérieure d'une construction principale est exposée à une emprise publique, un dispositif de clôture occultant peut être autorisé à conditions qu'il :

- Soit réalisé en matériau naturel, ou en harmonie avec les matériaux et couleurs de la façade principale,
- Ne compromet pas l'alignement bâti s'il existe,
- Respecte une hauteur de 1,80m maximum.

Pour les zones naturelles et forestières, les règles de matériaux et de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.



mur-bahut constitué de pierres locales d'une hauteur maximale de 1 m, matériaux et couleurs rappelant la façade du bâtiment principal

ferroneries

H = 1,5m max.

*Ambiance centre-bourg*



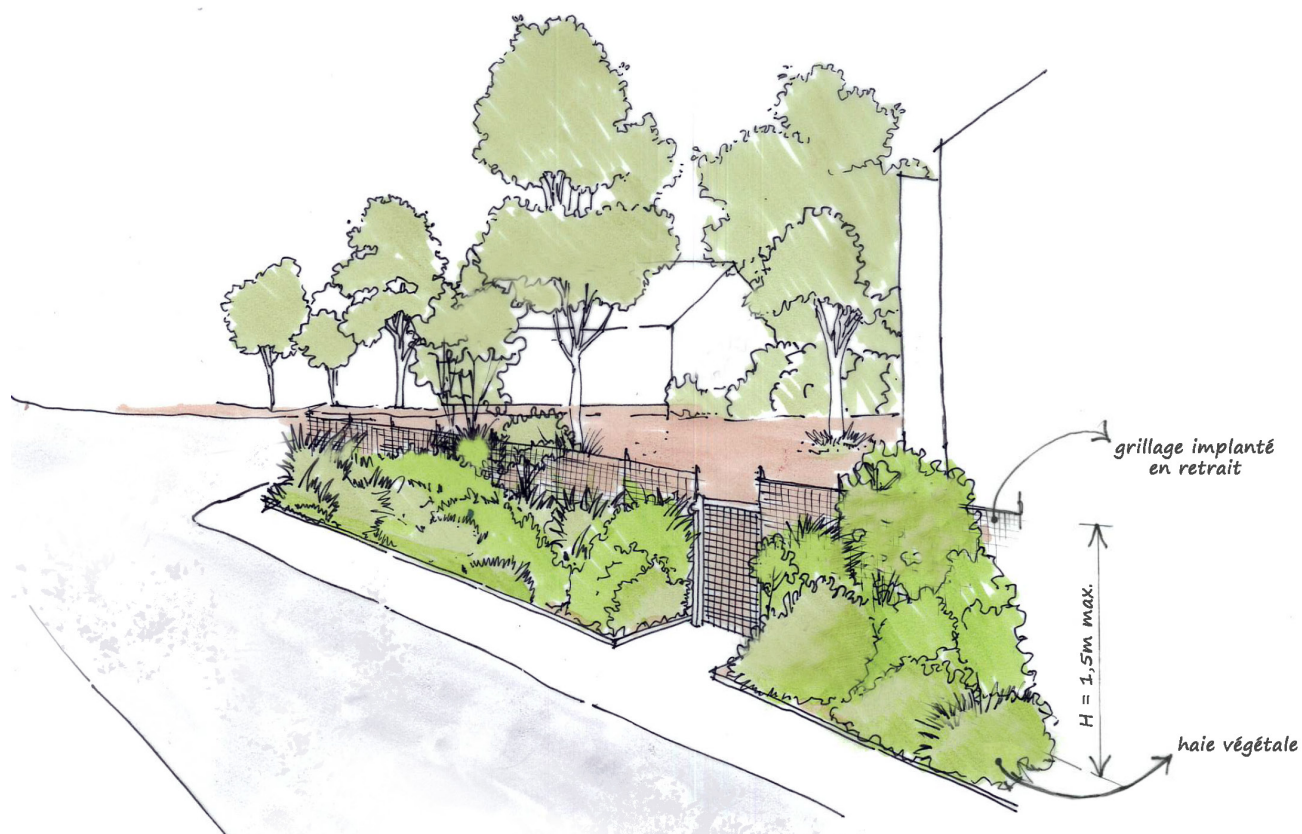
clôture à claire-voie composée de matériaux naturels, type ganivelle

haie végétale d'essences bocagères

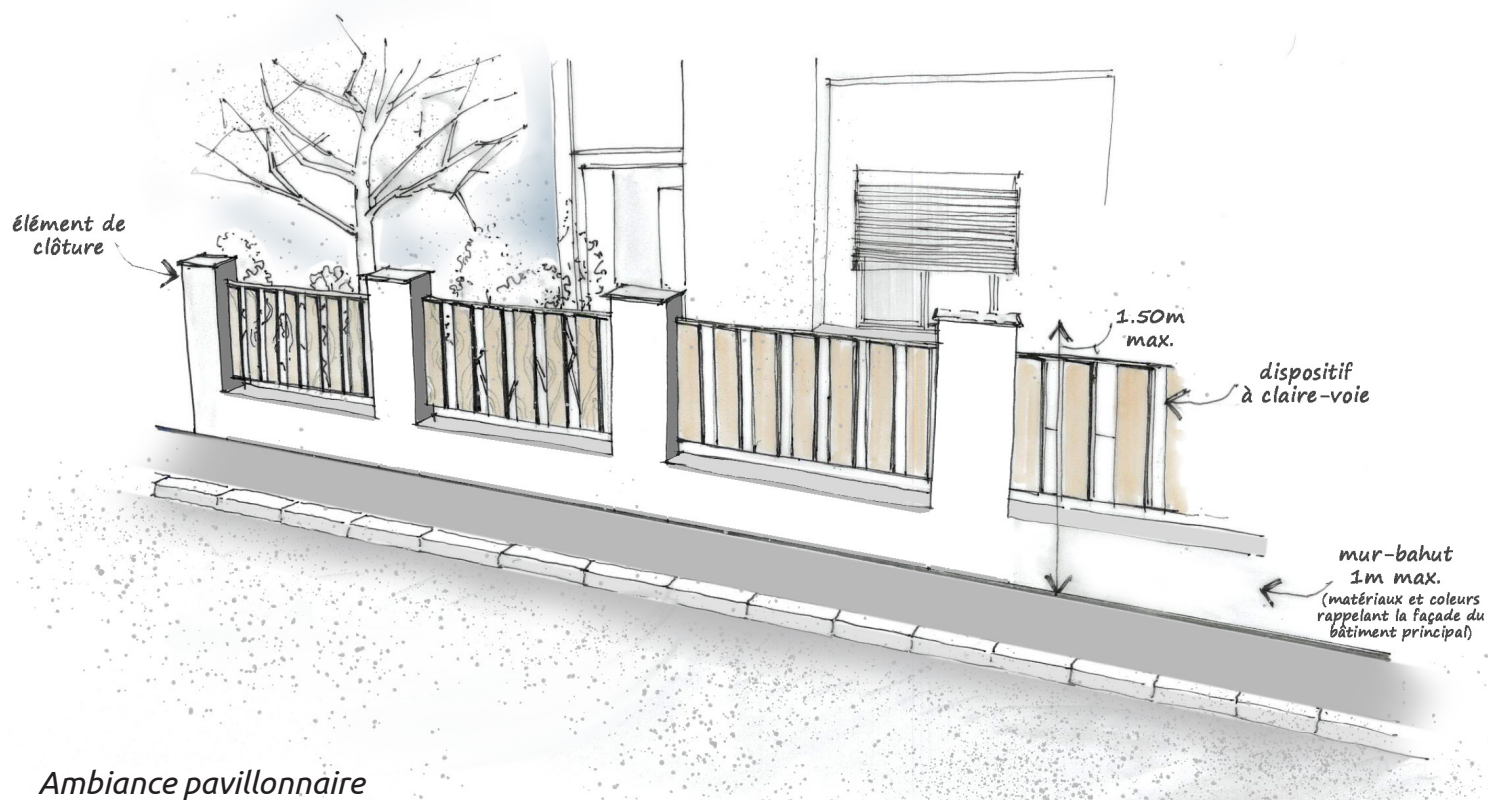
fossé enherbé

H = 1,5m max.

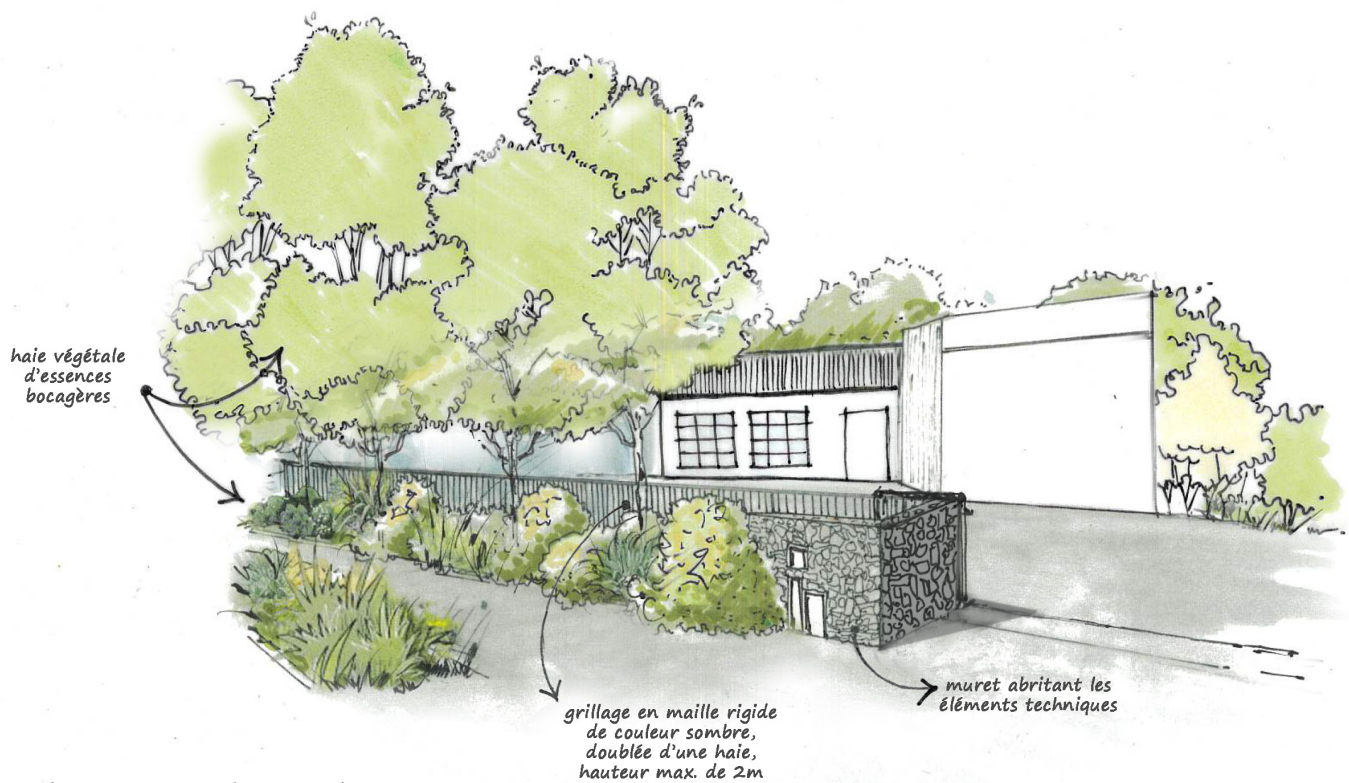
*Ambiance campagne*



*Ambiance lotissement*



*Ambiance pavillonnaire*



*Ambiance zone d'activités*

## 15. Performances énergétiques et environnementales renforcées

Dans une perspective de prise en compte de performances énergétiques et environnementales renforcées, la construction, l'extension et la rénovation lourde de **bâtiments ou parties de bâtiments d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol et relevant des destinations suivantes : commerce et activités de services, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics doivent comporter au moins un dispositif d'énergie renouvelable et remplir cumulativement les deux conditions suivantes :

- **Au moins 50% de la surface utile de la toiture du bâtiment doit être couverte de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques.** Cette surface comprend la surface totale de toiture à l'exception des éléments techniques et de sécurité nécessaire au bâtiment, les éléments architecturaux ou patrimoniaux.  
*Le projet pourra être exonéré de ces obligations ou ce pourcentage pourra être réduit si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ou si les travaux ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.*
- **La production d'énergie renouvelable devra couvrir au minimum 10% du bilan énergétique (CEP).**

La structure des constructions neuves doit supporter la mise en œuvre d'un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture.

### 15.1 Isolation thermique

#### › Dans les zones UA, UAB, UB, UBB, UC, UEA, UEB, UEC, UEI, UEM :

Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article 4 de chaque zone, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public ou sur un fonds voisin privé, au cas par cas.

#### › Dans les zones UL, A, AH, AE, Aet, N, NL, NC :

Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. L'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas.

## 16. Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

#### › Dans l'ensemble des zones, hormis les zones UEA, UEB, UEC, UEI :

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- Les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

### 17. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

#### › Dans l'ensembles des zones :

1. La valorisation de la végétation existante, en particulier des arbres à haute tige, sera recherchée.
2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragées. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

#### En outre, dans les zones UBB et UC :

Toute opération d'une superficie supérieure à 1,5 hectare devra comporter 10% d'espaces libres (incluant les zones humides le cas échéant), dont au moins 400 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Ces espaces libres pourront accueillir des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrés au paysage. Un aménagement de loisirs ou d'agrément de type aire de jeux ou parcours de santé devra être réalisé. En cas d'impossibilité liée à la présence de zones humides, un aménagement adapté devra être proposé.

#### › En outre, dans les zones UEA, UEB, UEC, UEI et AE :

1. Les espaces non-bâtis, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, devront faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Aires de dépôt et de stockage :
  - 2.1. Les aires de dépôt et de stockage seront préférentiellement implantées sur les parties latérales ou à l'arrière du bâtiment.
  - 2.2. En cas d'implantation le long des voies, elles devront être masquées par des plantations.

### 18. Mixité sociale

1. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont définis, le cas échéant, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
2. Lorsqu'une succession d'opérations différentes sont réalisées sur des unités foncières contigües, la part de logements sociaux peut être répartie différemment sur chaque unité foncière tant que les objectifs définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont atteints à l'échelle de l'assiette foncière de la zone.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

**Les zones urbaines, dites « zones UA » :** sont classés en zone UA les secteurs correspondant aux centres anciens. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UA1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	✓	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✘
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

— **Article UA2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les nouvelles constructions et les changements de destination des constructions à destination non agricole situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement.
3. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
4. Les casses de véhicules.
5. Les exploitations de carrière.
6. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
7. Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

— **Article UA3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Pour les projets situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement :
  - 1.1. Les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUIH sont autorisées sous réserve de ne pas réduire l'interdistance,
  - 1.2. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
2. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
  - 2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - 2.2. Les extensions mesurées des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies à l'article UA7.
  - 2.3. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
  - 2.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - 2.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
  - 2.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

3. Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> pourront s'implanter uniquement au sein des « périmètres de centralité » délimités sur les documents graphiques.

4. Les extensions mesurées des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existants et situés hors périmètre de centralité sont autorisées dans les conditions définies à l'article UA7.

5. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :

- Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Respectent outre le règlement de la zone UA, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

6. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UA4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles s'implanteront pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène.

2. En cas d'implantation entre deux constructions ne présentant pas une implantation formant un front urbain homogène, le front bâti se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

3.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

3.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.

3.3. Pour les réhabilitations et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la règle 1.

3.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

3.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

3.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

3.7. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.

#### — Article UA5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Tout débord (balcons, saillies, éléments techniques) de plus de 0,80 m par rapport au droit de la façade est à prendre en compte dans le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - 3.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
  - 3.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
  - 3.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

#### — Article UA6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

#### — Article UA7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. Les extensions des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.
2. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existantes et situés hors périmètre de centralité sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.

#### — Article UA8. Règles de hauteur

##### 1. Règles générales

- 1.1. La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.
- 1.2. La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions avoisinantes.

##### 2. Dispositions particulières

- 2.1. La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 10 mètres en façade et 14 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.
- 2.2. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- 2.3. Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière présentée dans le lexique des dispositions générales.

2.4. Il ne pourra être autorisée de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,5 mètre, sauf impossibilité technique liée à la topographie. La cote du niveau de rez-de-chaussée n'excédera pas 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

2.5. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## — Article UA9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

1.1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

2.4. Les murs existants en pierres apparentes de qualité et de bonne tenue doivent être conservés, sans être crépis, enduits, ni peints, ni sablés à sec, afin de conserver leur aspect de surface. En outre, la remise à nu des façades en pierres est encouragée lors des travaux de ravalement.

### 3. Les toitures

3.1. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.2. Les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

### 4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

## **5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée. Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer à la construction et ne pas être installés au sol.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAB

**Les zones urbaines, dites « zones UAb » :** sont classés en zone UAb les secteurs correspondant au centre historique de Bain-de-Bretagne. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d’habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

#### — Article UAb1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
Équipements d’intérêt collectif et services publics	Cinéma	✓	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	✓	
	Salles d’art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d’exposition		✘
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

— **Article UAb2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
3. Les casses de véhicules.
4. Les exploitations de carrière.
5. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
6. Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

— **Article UAb3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
  - 1.1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - 1.2. Les extensions mesurées des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies l'article UAb7.
  - 1.3. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
  - 1.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - 1.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
  - 1.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
2. Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail, ainsi que les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> pourront s'implanter uniquement au sein des « périmètres de centralité » délimités sur les documents graphiques. Cette disposition ne s'applique pas aux professions de santé et autres professions libérales qui pourront s'implanter dans la zone entière sans restriction de surface ou de périmètre de centralité.
3. Les extensions mesurées des constructions existantes, à destination d'artisanat et de commerce de détail, ainsi qu'à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors professions de santé et autres professions libérales) et situées hors périmètre de centralité sont autorisées dans les conditions définies à l'article UAb7.
4. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession

de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :

- Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Respectent outre le règlement de la zone UAb, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UAb4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. En cas d'implantation entre deux constructions formant un front urbain homogène, une implantation dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction pourra être imposée.

3. En cas d'implantation entre deux constructions ne présentant pas une implantation formant un front urbain homogène, le front bâti se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

4. Les balcons et saillies de toiture ne peuvent excéder un débord de 80 cm par rapport à l'alignement. Ils ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 8 m et à 4,5 m au-dessus du sol. Cette hauteur peut être portée à 3,5 m en présence d'un trottoir d'au moins 1,30 m de largeur devant la façade.

5. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

5.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

5.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.

5.3. Pour les réhabilitations et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la règle 1.

5.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

5.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

5.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

5.7. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.

6. Lorsque les constructions projetées concernent une unité foncière dont le linéaire sur rue est supérieur à 45 mètres, il n'est pas fixé de règle.

— **Article UAb5. Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Tout débord (balcons, saillies, éléments techniques) de plus de 0,80 m par rapport au droit de la façade est à prendre en compte dans le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - 3.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
  - 3.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
  - 3.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

— **Article UAb6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

— **Article UAb7. Emprise au sol et surface maximale autorisée**

1. Les extensions des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.
2. Les extensions des constructions existantes et situées hors périmètre de centralité, à destination d'artisanat et de commerce de détail, ou à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH. Cette disposition ne s'applique pas aux professions de santé et autres professions libérales.

— **Article UAb8. Règles de hauteur**

**1. Règle générale**

- 1.1. La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.

**2. Dispositions particulières**

- 2.1. La hauteur des constructions principales devra être comprise entre les hauteurs maximales des constructions avoisinantes. Une marge de 1 mètre sera tolérée.
- 2.2. La règle (2.1) ne s'applique pas aux constructions visées au 6. de l'article UAb4 et aux constructions de logements collectifs, pour lesquels la hauteur ne pourra excéder 14 mètres au point le plus haut.
- 2.3. La hauteur des constructions édifiées en second rang sur une unité foncière inférieure à 700 m<sup>2</sup> ne pourra excéder 7 mètres en façade et 10 mètres au point le plus haut.
- 2.4. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

2.5. Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière présentée dans le lexique des dispositions générales.

2.6. Il ne pourra être autorisée de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,5 mètre, sauf impossibilité technique liée à la topographie. La cote du niveau de rez-de-chaussée n'excédera pas 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

2.7. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## — Article UAb9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

1.1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

2.4. Les murs existants en pierres apparentes de qualité et de bonne tenue doivent être conservés, sans être crépis, enduits, ni peints, ni sablés à sec, afin de conserver leur aspect de surface. En outre, la remise à nu des façades en pierres est encouragée lors des travaux de ravalement.

### 3. Les toitures

3.1. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.2. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie, de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

3.3. Les toitures-terrasses de préférence végétalisées ne sont autorisées que sur des nouvelles constructions en second rang ou sur les extensions réalisées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie de référence ou pour des raisons fortes de contraintes techniques.

#### **4. Les annexes**

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

#### **5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée. Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer à la construction et ne pas être installés au sol.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

**Les zones urbaines, dites « zones UB »** : sont classés en zone UB les secteurs correspondant à des quartiers urbains périphériques. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UB1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		✘
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✘
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

**— Article UB2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les nouvelles constructions et les changements de destination des constructions à destination non agricole situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement.
3. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
4. Les casses de véhicules.
5. Les exploitations de carrière.
6. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
7. Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

**— Article UB3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Pour les projets situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement :
  - 1.1. Les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUIH sont autorisées sous réserve de ne pas réduire l'interdistance,
  - 1.2. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
2. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
  - 2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - 2.2. Les extensions mesurées des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies à l'article UB7.
  - 2.3. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
  - 2.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - 2.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
  - 2.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

3. Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> pourront s'implanter uniquement au sein des « périmètres de centralité » délimités sur les documents graphiques.

4. Les extensions mesurées des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existants et situés hors périmètre de centralité sont autorisées dans les conditions définies à l'article UB7.

5. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :

- Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Respectent outre le règlement de la zone UB, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

6. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UB4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Le front bâti se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

2. Les constructions nouvelles d'une hauteur de façade supérieure à 10 mètres s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

3.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

3.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.

3.3. Pour les réhabilitations et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la règle 1.

3.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

3.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

3.6. En cas d'alignement homogène des constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction.

3.7. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

3.8. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.

— **Article UB5. Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Tout débord (balcons, saillies, éléments techniques) de plus de 0,80 m par rapport au droit de la façade est à prendre en compte dans le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - 3.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
  - 3.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
  - 3.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

— **Article UB6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

— **Article UB7. Emprise au sol et surface maximale autorisée**

1. Les extensions des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.
2. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existantes et situés hors périmètre de centralité sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.

— **Article UB8. Règles de hauteur**

**1. Règles générales :**

- 1.1. La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres en façade et 12 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.
- 1.2. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- 1.3. Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière présentée dans le lexique des dispositions générales.
- 1.4. Il ne pourra être autorisée de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,5 mètre, sauf impossibilité technique liée à la topographie. La cote du niveau de rez-de-chaussée n'excédera pas 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

**2. Dispositions particulières**

- 2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- 2.2. Afin que la hauteur des constructions principales soit composée en harmonie avec les

constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.

2.3. Afin que la hauteur des constructions principales ne dépasse pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions principales avoisinantes.

2.4. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## **— Article UB9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

### **1. Règles générales**

1.1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.

### **2. Les façades**

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### **3. Les toitures**

3.1. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.2. Les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

### **4. Les annexes**

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

### **5. Eléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.



## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBB

**Les zones urbaines, dites « zones UBB » :** sont classés en zone UBB les secteurs correspondant à des quartiers urbains périphériques et aux secteurs d'intensification, de recomposition urbaine des abords du centre historique et des entrées de ville de Bain-de-Bretagne. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité. **Le secteur « UBba »** est réservé aux activités commerciales.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UBB1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓*	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓*	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

✓\* Dans le sous-secteur UBba, seules les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées.

— **Article UBb2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
3. Les casses de véhicules.
4. Les exploitations de carrière.
5. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
6. Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

— **Article UBb3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
  - 1.1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - 1.2. Les extensions mesurées des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies à l'article UBb7.
  - 1.3. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
  - 1.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - 1.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
  - 1.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
2. Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail ainsi que d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> pourront s'implanter uniquement au sein des « périmètres de centralité » délimités sur les documents graphiques. Cette disposition ne s'applique pas aux professions de santé et autres professions libérales qui pourront s'implanter dans la zone entière sans restriction de surface ou de périmètre de centralité.
3. Les extensions mesurées des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, ainsi que d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors professions de santé et autres professions libérales) et situées hors périmètre de centralité sont autorisées dans les conditions définies à l'article UBb7.

4. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :

- Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Respectent outre le règlement de la zone UBb, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UBb4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Le front bâti se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

2. Les constructions nouvelles de logements collectifs, d'activités ou d'équipement s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques. Aucun débord sur les voies et emprises publiques n'est autorisé.
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

3. Les constructions nouvelles d'une hauteur de façade supérieure à 10 mètres s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'angle de deux voies en pente (au 1.4. de l'article UBb8).

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

4.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

4.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.

4.3. Pour les réhabilitations et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la règle 1.

4.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

4.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

4.6. En cas d'alignement homogène des constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction.

4.7. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

4.8. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.

— **Article UBb5. Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Tout débord (balcons, saillies, éléments techniques) de plus de 0,80 m par rapport au droit de la façade est à prendre en compte dans le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - 3.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
  - 3.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
  - 3.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

— **Article UBb6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

— **Article UBb7. Emprise au sol et surface maximale autorisée**

1. Les extensions des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.
2. Les extensions des constructions existantes, à destination d'artisanat et de commerce de détail ou à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et situés hors périmètre de centralité sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH. Cette disposition ne s'applique pas aux professions de santé et autres professions libérales.

— **Article UBb8. Règles de hauteur**

**1. Règle générale :**

- 1.1. La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 13 mètres en façade et 17 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.
- 1.2. La hauteur des constructions principales édifiées en second rang sur une unité foncière inférieure à 700 m<sup>2</sup> ne pourra excéder 7 mètres en façade et 10 mètres au point le plus haut.
- 1.3. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- 1.4. Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière présentée dans le lexique des dispositions générales.
- 1.5. Il ne pourra être autorisée de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,5 mètre, sauf impossibilité technique liée à la topographie. La cote du niveau de rez-de-chaussée n'excédera pas 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

## 2. Dispositions particulières :

2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises afin que la hauteur des constructions principales soit composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.

2.2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## — Article UBB9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

1.1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 3. Les toitures

3.1. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.2. Les toitures-terrasses de préférence végétalisées sont autorisées.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

### 4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

### 5. Eléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.



## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

**Les zones urbaines, dites « zones UC » :** sont classés en zone UC et UC1 les secteurs résidentiels essentiellement constitués de lotissements de Bain-de-Bretagne.

**Les secteurs « UCF »** correspondent aux secteurs de frange urbaine de Bain-de-Bretagne dont l'urbanisation reste limitée et s'inscrit dans une démarche de moindre impact pour l'environnement.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UC1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole	Uniquement en UCF	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel		x
	Autres hébergements touristiques		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		x
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		x
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

— **Article UC2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les nouvelles constructions et les changements de destination à destination non agricole situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
3. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
4. Les casses de véhicules.
5. Les exploitations de carrière.
6. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
7. Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

— **Article UC3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
  - 1.1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - 1.2. Les extensions mesurées des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées qu'à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies à l'article UC7.
  - 1.3. Les constructions à destination de « bureau » sont autorisées sous conditions cumulatives :
    - La construction est une annexe ou une extension d'une construction existante dont la sous-destination est autorisée dans la zone dans une logique de mixité fonctionnelle,
    - La surface de plancher est inférieure à la construction principale.Les changements de destination pour du « bureau » sont autorisés à condition qu'ils soient partiels et inférieurs à la surface de plancher de la construction principale.
  - 1.4. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
  - 1.5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - 1.6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
  - 1.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 1.8. En secteur UCF

- Les installations légères de loisirs, de sports, de découverte des sites naturels, archéologiques ou patrimoniaux et dont les éventuelles constructions nécessaires à leur fonctionnement dans les conditions définies à l'article UC7.
- Sous réserve d'être à plus de 50 mètres de bâtiments occupés par les tiers et dans les conditions définies à l'article UC7.
  - Les installations agricoles (hors installations soumises à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement de plus de 50 mètres) de types vergers, jardins maraichers et serres, abris pour animaux, à usage pédagogique, d'accueil du public.
  - Les constructions et installations liées à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, sous réserve que les produits transformés, conditionnés ou commercialisés proviennent principalement d'une exploitation agricole.
- Les nouvelles constructions et les changements de destination à destination non agricole situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

2. Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> pourront s'implanter uniquement au sein du « périmètre de centralité » délimité sur les documents graphiques.

3. Sont toutefois autorisées hors périmètres de centralité :

3.1. Les extensions mesurées des constructions existantes à destination de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'artisanat et de commerce de détail dans les conditions définies à l'article UC7.

4. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations différentes, ou en plusieurs tranches, est admise à condition que celles-ci :

- Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Respectent outre le règlement de la zone UC, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UC4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Le front bâti se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

2. Les constructions ou partie de construction d'une hauteur de façade supérieure à 7 mètres s'implanteront avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres.

3. Sur les parcelles bordées par plusieurs voies, les constructions ou partie de construction d'une hauteur de façade supérieure à 7 mètres devront s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies autres que la voie de référence. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'angle de deux voies en pente (au 1.4. de l'article UC8).

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 4.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 4.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- 4.3. Pour les annexes, les réhabilitations et les extensions des constructions existantes.
- 4.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 4.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 4.6. En cas d'alignement homogène des constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction.
- 4.7. Pour favoriser les apports solaires de la construction.
- 4.8. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.
- 4.9. **En secteur UCf**, des implantations différentes peuvent être admises, sous réserve de justification du pétitionnaire, en fonction :
  - Des choix relatifs à la gestion des eaux ou à la performance énergétique de la construction.
  - De la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière).
  - De l'intégration de la construction dans le contexte paysager (préservation et valorisation des vues, de la végétation existante, d'éléments patrimoniaux bâtis, etc.).

### — Article UC5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Tout débord (balcons, saillies, éléments techniques) de plus de 0,80 m par rapport au droit de la façade sont à prendre en compte dans le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - 3.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
  - 3.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
  - 3.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

### — Article UC6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### — Article UC7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. Les extensions des constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.
2. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existantes et situés hors périmètre de centralité sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.
3. L'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) ne pourra excéder 50% de la surface de terrain constructible.
  - 3.1. **En secteur UC1**, ce pourcentage est de 60%.
  - 3.2. **En secteur UCf**, ce pourcentage est de 30%.
4. Ce pourcentage pourra être porté à 75% à condition que le coefficient d'imperméabilisation de l'unité foncière soit inférieur ou égal à 0,65 à l'issue des travaux projetés.
  - 4.1. **En secteur UC1**, ce pourcentage pourra être porté à 80% à condition que le coefficient d'imperméabilisation de l'unité foncière soit inférieur ou égal à 0,65 à l'issue des travaux projetés.
  - 4.2. **En secteur UCf**, ce pourcentage pourra être porté à 50% à condition que le coefficient d'imperméabilisation de l'unité foncière soit inférieur ou égal à 0,40 à l'issue des travaux projetés.
5. Pour les opérations d'ensemble et groupes d'habitation, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement), sous réserve que l'emprise au sol de l'opération (surfaces constructibles hors voirie) n'excède pas les pourcentages définis aux 3 et 4 de l'article UC7.
6. **En secteur UCf**, les installations légères de loisirs, de sports, de découverte des sites naturels, archéologiques ou patrimoniaux et dont les éventuelles constructions nécessaires à leur fonctionnement ne pourront dépasser une emprise au sol de 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.
7. **En secteur UCf**, Les installations agricoles (hors installations classées soumises à autorisation et siège d'exploitation) à vocation pédagogique, d'accueil du public, et les constructions et installations liées à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe ne pourront dépasser une emprise au sol de 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## — Article UC8. Règles de hauteur

### 1. Règle générale :

1.1. La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 10 mètres en façade et 14 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.

1.2. Pour les constructions en « second rang » sur une unité foncière inférieure à 700 m<sup>2</sup>, cette hauteur est portée à 7 mètres en façade et 10 mètres au point le plus haut.

1.3. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

1.4. Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière présentée dans le lexique des dispositions générales.

1.5. Il ne pourra être autorisée de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,5 mètre, sauf impossibilité technique liée à la topographie. La cote du niveau de rez-de-chaussée n'excédera pas 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

### 2. Dispositions particulières :

2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Afin que la hauteur des constructions principales soit composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.
- Afin que la hauteur des constructions principales ne dépasse pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions principales avoisinantes.

2.2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## — Article UC9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

1.1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### **3. Les toitures**

3.1. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.2. Les toitures-terrasses de préférence végétalisées sont autorisées.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

### **4. Les annexes**

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

### **5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.



## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

**Les zones urbaines, dites « zones UL »** : sont classés en zone UL les secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif. La zone est principalement destinée aux sports, aux loisirs, ainsi qu'au tourisme, aux hébergements de plein air et à l'accueil des gens du voyage, ainsi qu'à tout autre équipement nécessaire au fonctionnement du territoire.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UL1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

— **Article UL2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Les nouvelles constructions et les changements de destination à destination non agricole situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
2. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
3. Les casses de véhicules.
4. Les exploitations de carrière.
5. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
6. Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

— **Article UL3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
  - 1.1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - 1.2. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
  - 1.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - 1.4. Les logements des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la sécurité des équipements et activités autorisés dans la zone.
  - 1.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
  - 1.6. L'hébergement hôtelier touristique de plein air à condition qu'il s'agisse d'aménagements d'aires de camping pour l'accueil permanent ou saisonniers de campeurs et de caravanes dans des secteurs dédiés.
2. Sont admis, dès lors qu'ils ne constituent pas l'activité principale :
  - 2.1. Les constructions destinées à la restauration et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle accessoires aux sous-destinations autorisées.
3. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

— **Article UL4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Non réglementé

— **Article UL5. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

— **Article UL6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

— **Article UL7. Emprise au sol et surface maximale autorisée**

Non réglementé

— **Article UL8. Règles de hauteur**

Non réglementé

— **Article UL9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

### 1. Règles générales

1.1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 3. Les toitures

3.1. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.2. Les toitures-terrasses de préférence végétalisées sont autorisées.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

#### **4. Les annexes**

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

#### **5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEA

**Les zones urbaines, dites « zones UEa » :** sont classés en zone UEa les secteurs correspondant à un Parc d'activités de proximité ou à des activités isolées à proximité des bourgs. La zone est principalement destinée à accueillir de petites unités industrielles.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UEa1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel		x
	Autres hébergements touristiques		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		x
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

— **Article UEa2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
2. Les exploitations de carrières.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

— **Article UEa3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'équipement et d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
2. Les extensions et annexes des constructions à destination de logement, de restauration, de commerce de gros et de bureau existantes à la date d'approbation du PLUiH.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à l'adduction en eau potable, sous réserve de leur intégration dans le site.
7. Les extensions mesurées des constructions à destination d'artisanat et commerce détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes à la date d'approbation du PLUiH dans les conditions définies à l'article UEa7 . Les extensions et constructions liées à des supermarchés existants à la date d'approbation du PLUiH sont autorisés sans limite de surface.
8. Sont admises sans restriction de surface, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale :
  - 8.1. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type showrooms.
  - 8.2. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées au développement dans la zone où il est situé d'un supermarché existant à la date d'approbation du PLUiH.
  - 8.3. Les constructions à destination de restauration et de bureau accessoires aux sous-destinations autorisées.
9. Les constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génère des besoins spécifiques en foncier, ce qui les rend incompatibles avec une localisation en centralité ou en zones d'activités commerciales.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UEa4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.
- 2.3. Pour les extensions et réhabilitations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article UEa4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### — Article UEa5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
3. Si le terrain d'implantation d'une construction à destination d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.
4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - 4.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
  - 4.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires

### — Article UEa6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### — Article UEa7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUIH.

2. Les extensions des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite à 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.

## — Article UEa8. Règles de hauteur

### 1. Règle générale :

1.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut.

### 2. Dispositions particulières :

2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

2.2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## — Article UEa9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Des volumes de constructions simples seront privilégiés.

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 3. Les toitures

3.1. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

3.2. Les toitures à un ou plusieurs pans visibles depuis les axes routiers (RN et RD) doivent être réalisées en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière

### 4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

## **5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) seront, autant que possible, intégrés à la construction, aux clôtures ou dissimulés par l'acrotère.



## CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEB

**Les zones urbaines, dites « zones UEB » :** sont classés en zone UEB les secteurs des Parcs d'activités de Bel-Air-Ferchaud et de Château-Gaillard destinés à recevoir des activités mixtes (restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, activités du secteur tertiaire, activités de services sous conditions).

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UEB1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

— **Article UEb2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
2. Les exploitations de carrières.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

— **Article UEb3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'équipement et d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
2. Les extensions et annexes des constructions à destination de logement et de commerce de gros existantes à la date d'approbation du PLUiH.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à l'adduction en eau potable, sous réserve de leur intégration dans le site.
7. Les extensions mesurées des constructions à destination d'artisanat et commerce détail existantes à la date d'approbation du PLUiH dans les conditions définies à l'article UEb7. Les extensions et constructions liées à des supermarchés existants à la date d'approbation du PLUiH sont autorisés sans limite de surface.
8. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
9. Les extensions et annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes à la date d'approbation du PLUiH.
10. Sont admises sans restriction de surface, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale :
  - 10.1. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type showrooms.
  - 10.2. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées au développement dans la zone où il est situé d'un supermarché existant à la date d'approbation du PLUiH.
11. Les constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génère des besoins spécifiques en foncier, ce qui les rend incompatibles avec une localisation en centralité ou en zones d'activités commerciales.
12. Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300m<sup>2</sup>. En deçà de 300m<sup>2</sup>, la sous-destination « restauration » est autorisée sous conditions cumulatives :

- La construction présente une mixité fonctionnelle avec une autre sous-destination autorisée dans la zone,
- La surface de plancher restauration est moins importante que l'autre sous-destination autorisée,
- La restauration est intégrée à la même construction que l'autre sous-destination autorisée.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UEb4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.
- 2.3. Pour les extensions et réhabilitations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article UEb4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### — Article UEb5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
3. Si le terrain d'implantation d'une construction à destination d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.
4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - 4.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
  - 4.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires

— **Article UEb6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

— **Article UEb7. Emprise au sol et surface maximale autorisée**

1. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUIH.

2. L'emprise au sol des ouvrages démontables liés aux loisirs dont la hauteur est supérieure à 10 mètres, est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

— **Article UEb8. Règles de hauteur**

**1. Règle générale :**

1.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut.

**2. Dispositions particulières :**

2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
- Pour des ouvrages démontables liés aux loisirs dans la limite de 30 mètres de haut.

2.2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

— **Article UEb9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

**1. Règles générales**

1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Des volumes de constructions simples seront privilégiés.

**2. Les façades**

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

**3. Les toitures**

3.1. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

3.2. Les toitures à un ou plusieurs pans visibles depuis les axes routiers (RN et RD) doivent être réalisées en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière

#### **4. Les annexes**

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

#### **5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, groupes aérothermes, ventouses, antennes, paraboles, lignes de vie, etc.) seront, autant que possible, intégrés à la construction, aux clôtures ou dissimulés par l'acrotère.



## CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEC

**Les zones urbaines, dites « zones UEc » :** sont classés en zone UEc les secteurs du Parc d'activités de Château-Gaillard destinés à recevoir des activités mixtes et où les activités de commerce et de service sont autorisées sous conditions.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UEc1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		✘
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

— **Article UEc2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
2. Les exploitations de carrières.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

— **Article UEc3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'équipement et d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
2. Les extensions et annexes des constructions à destination de logement, d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'industrie existantes à la date d'approbation du PLUiH.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à l'adduction en eau potable, sous réserve de leur intégration dans le site.
7. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont admises uniquement lorsqu'elles font plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (par construction ou transformation d'un bâtiment existant).
8. Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sont admises uniquement lorsqu'elles font plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (par construction ou transformation d'un bâtiment existant). Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.
9. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type showrooms sont admises sans restriction de surface, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale.
10. Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300m<sup>2</sup>. En deçà de 300m<sup>2</sup>, la sous-destination « restauration » est autorisée sous conditions cumulatives :
  - La construction présente une mixité fonctionnelle avec une autre sous-destination autorisée dans la zone,
  - La surface de plancher restauration est moins importante que l'autre sous-destination autorisée,
  - La restauration est intégrée à la même construction que l'autre sous-destination autorisée.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UEc4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.

2.3. Pour les extensions et réhabilitations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article UEc4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### — Article UEc5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

3.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

3.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires

### — Article UEc6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### — Article UEc7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

Non réglementé

### — Article UEc8. Règles de hauteur

#### 1. Règle générale :

1.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au point le plus haut.

## 2. Dispositions particulières :

- 2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
- Pour les ouvrages techniques (ex : cheminées, silos, citernes, grues).
  - Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
- 2.2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## — Article UEc9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

- 1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.
- 1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.
- 1.3. Des volumes de constructions simples seront privilégiés.

### 2. Les façades

- 2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.
- 2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.
- 2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 3. Les toitures

- 3.1. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.
- 3.2. Les toitures à un ou plusieurs pans visibles depuis les axes routiers (RN et RD) doivent être réalisées en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.
- 3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière

### 4. Les annexes

- 4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

### 5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

- 5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.
- 5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, groupes aérothermes, ventouses, antennes, paraboles, lignes de vie, etc.) seront, autant que possible, intégrés à la construction, aux clôtures ou dissimulés par l'acrotère.

## CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEI

**Les zones urbaines, dites « zones UEi » :** sont classés en zone UEi et UEi1 les secteurs à dominante industrielle et logistique isolés ou dans les Parcs d'activités (Château-Gaillard, Pays de Grand-Fougeray, Bel-Air-Ferchaud, Pancé).

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UEi1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel		✘
	Autres hébergements touristiques		✘
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		✘
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles		✘
	Équipements sportifs		✘
	Lieux de culte		✘
Autres équipements recevant du public		✘	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✘
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

— **Article UEi2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
2. Les exploitations de carrières.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

— **Article UEi3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Sont admis :

- 1.1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'équipement et d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
- 1.2. Les extensions et annexes des constructions à destination de logement, restauration et bureau existantes à la date d'approbation du PLUiH.
- 1.3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
- 1.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.5. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à l'adduction en eau potable, sous réserve de leur intégration dans le site.
- 1.7. Les extensions mesurées des constructions à destination d'artisanat et commerce détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes à la date d'approbation du PLUiH dans les conditions définies à l'article UEi7.
- 1.8. Les constructions à destination d'enseignement lié aux destinations et sous-destinations autorisées.

2. Sont admises sans restriction de surface, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale :

- 2.1. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type showrooms.
- 2.2. Les constructions à destination de restauration et de bureau accessoires aux sous-destinations autorisées.

3. Les constructions et aménagements liés à des activités dont la nature occasionne des nuisances et génère des besoins spécifiques en foncier, ce qui les rend incompatibles avec une localisation en centralité ou en zones d'activités commerciales.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UEi4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.

2.3. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article UEi4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### — Article UEi5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

3. Si le terrain d'implantation d'une construction à destination d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants

4.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

4.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires

### — Article UEi6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

— **Article UEi7. Emprise au sol et surface maximale autorisée**

1. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.

2. Les extensions des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite à 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.

— **Article UEi8. Règles de hauteur**

**1. Règle générale :**

1.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au point le plus haut.

**2. Dispositions particulières :**

2.1. **En secteur UEi1**, la hauteur maximale des constructions est portée à 40 mètres.

2.2. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

2.2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

— **Article UEi9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant**

**1. Règles générales**

1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Des volumes de constructions simples seront privilégiés.

**2. Les façades**

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

**3. Les toitures**

3.1. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

3.2. Les toitures à un ou plusieurs pans visibles depuis les axes routiers (RN et RD) doivent être réalisées en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière

#### **4. Les annexes**

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

#### **5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, groupes aérothermes, ventouses, antennes, paraboles, lignes de vie, etc.) seront, autant que possible, intégrés à la construction, aux clôtures ou dissimulés par l'acrotère.



## CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEM

**Les zones urbaines, dites « zones UEm » :** sont classés en zone UEm les secteurs d'activités qui possèdent un potentiel de requalification et peuvent accueillir des logements dans une logique de mixité des fonctions.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article UEm1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

**— Article UEm2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

1. Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
2. Les exploitations de carrières.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
4. Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
5. Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

**— Article UEm3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

1. Sont admis :

- 1.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2. Les aires et constructions à destination de stationnement ouvertes au public.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à l'adduction en eau potable, sous réserve de leur intégration dans le site.
- 1.4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
- 1.5. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- 1.6. Les extensions mesurées des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors professions de santé et autres professions libérales) et de restauration existantes à la date d'approbation du PLUiH dans les conditions définies à l'article UEm7.

2. Sont admises sans restriction de surface

- 2.1. Les constructions à destination des professions de santé et autres professions libérales.
- 2.2. Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUiH.
- 2.3. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type showrooms dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale.

3. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article UEm4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

1.3. Le front bâti des constructions de logements individuels se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.

2.3. Pour les réhabilitations et les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas le 1. de l'article UEm4.

2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.5. Les constructions ou partie de construction d'une hauteur de façade supérieure à 10 mètres s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

2.6. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.7. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

2.8. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.

### — Article UEm5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié, pour les constructions à destination d'activité.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres.

3. Tout débord (balcons, saillies, éléments techniques) de plus de 0,80 m par rapport au droit de la façade sont à prendre en compte dans le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.

4. Dans le cadre d'une limite séparative entre deux bâtiments d'activités, les constructions d'activités peuvent s'implanter en limite séparative et s'adosser à la construction d'activités voisine existante. Dans les autres cas, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra impérativement être respectée.

5. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

5.1. Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

5.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires

#### — **Article UEm6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

#### — **Article UEm7. Emprise au sol et surface maximale autorisée**

1. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.

2. Les extensions des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration sont autorisées dans la limite à 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH. Cette disposition ne s'applique pas aux professions de santé et autres professions libérales.

#### — **Article UEm8. Règles de hauteur**

##### **1. Règle générale :**

1.1. La hauteur des constructions (hors habitations) ne pourra excéder 15 mètres au point le plus haut.

1.2. La hauteur des constructions principales à destination d'habitation ne pourra excéder 13 mètres en façade et 17 mètres au point le plus haut.

1.3. La hauteur d'un bâtiment annexe à une habitation ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

##### **2. Dispositions particulières :**

2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

2.2. Il ne pourra être autorisée de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,5 mètre, sauf impossibilité technique liée à la topographie. La cote du niveau de rez-de-chaussée n'excédera pas 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

2.3. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## — Article UEm9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

1.1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

1.3. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 3. Les toitures

3.1. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.2. Les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

### 4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

### 5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, groupes aérothermes, ventouses, antennes, paraboles, lignes de vie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB

**Les zones urbaines, dites « zones 1AUB » :** sont classés en zone 1AUB les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article 1AUB1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées à l'article UB1.

#### — Article 1AUB 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UB, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

1.1. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

1.2. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

2. Sont admises, sous réserve de respecter le règlement de la zone UB et de ne pas remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

2.1. Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH

2.2. La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction.

2.3. Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations prévues à l'article UB1.

#### — Pour les articles 1AUB4. à 1AUB9.

Les règles applicables sont celles de la zone UB ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUB.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC

**Les zones urbaines, dites « zones 1AUC » :** sont classés en zones 1AUC, 1AUC1 et 1AUCf les secteurs de Bain-de-Bretagne destinés à être ouverts à l'urbanisation et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitations.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article 1AUC1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées à l'article UC1.

#### — Article 1AUC 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UC, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

1.1. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent soit sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, soit sur une assiette minimale de 3,5 ha. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

1.2. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

2. Sont admises, sous réserve de respecter le règlement de la zone UC et de ne pas remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

2.1. Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH

2.2. La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction.

2.3. Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations prévues à l'article UC1.

#### — Pour les articles 1AUC4. à 1AUC9.

Les règles applicables sont celles de la zone UC ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUC.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL

**Les zones urbaines, dites « zones 1AUL » :** sont classés en zone 1AUL les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article 1AUL1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées à l'article UL1.

#### — Article 1AUL 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UL, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

1.1. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

1.2. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

2. Sont admises, sous réserve de respecter le règlement de la zone UL et de ne pas remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

2.1. Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH

2.2. La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction.

#### — Pour les articles 1AUL4. à 1AUL9.

Les règles applicables sont celles de la zone UL ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUL.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

**Les zones urbaines, dites « zones 1AUE » :** sont classés en zone 1AUE les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la création et ou l'extension de Parcs d'activités économiques et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article 1AUE1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées à l'article 1. des zones UE indicées correspondantes (UEa, UEc ou UEi).

#### — Article 1AUE 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UE, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

1.1. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

1.2. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

2. Sont admises, sous réserve de respecter le règlement de la zone UE et de ne pas remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

2.1. Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH

2.2. La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction.

#### — Pour les articles 1AUE4. à 1AUE9.

Les règles applicables sont celles de la zone UE indicée correspondante (UEa, UEc ou UEi) ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à chaque secteur 1AUE.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUB

**Les zones urbaines, dites « zones 2AUB » :** Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité, en compatibilité avec les périmètres de centralité.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article 2AUB1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Les zones 2AUB constituent des réserves foncières pouvant être urbanisées à moyen ou long terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont principalement destinées à recevoir des constructions à destination d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation, qui nécessite une procédure d'évolution du PLUiH.

#### — Article 2AUB 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sols, exceptées :

1. Les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Toutefois, les centrales solaires au sol dont la puissance est supérieure à 250 kWc sont interdites.
2. Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH à condition que celles-ci ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque zone.
3. La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction existante à la date d'approbation du PLUiH, à condition que ceux-ci ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque zone.
4. Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations prévues à l'article UB1.

### SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### — Article 2AUB4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

##### 1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

##### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article 2AUB4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.4. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.5. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

#### — Article 2AUB5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article 2AUB5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

#### — Article 2AUB6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Les annexes des constructions à destination d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale, aux points les plus proches des constructions.

1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

1.2. Cette distance pourra être portée à 40 mètres sous réserve de justification du pétitionnaire, en fonction de la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et de l'intégration de l'annexe dans le contexte paysager (préservation et valorisation de la végétation existante, d'éléments patrimoniaux bâtis, etc.).

#### — Article 2AUB7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. L'emprise au sol maximale sur la durée de vie du PLUiH\* des extensions des constructions à destination d'habitation correspondra à 30 m<sup>2</sup>, cumulés à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante (hors annexe).

*\* À titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :*

$$EAS = 30 + (30\% \times 60) = 48 \text{ m}^2$$

1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.

2. L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 80m<sup>2</sup> (nouvelle annexe + annexe existante + extension d'annexe).

2.1. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.

2.2. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUiH dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup>, la reconstruction sur la même emprise est autorisée selon une emprise au sol identique à l'existante.

3. Dans le cas de la construction d'une piscine, qu'elle soit considérée comme une extension ou une annexe, sa surface est intégrée à la surface maximale autorisée selon les règles suivantes :

- Les piscines couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 32m<sup>2</sup>,
- Les piscines non couvertes dont la surface de bassin (margelle comprise) est limitée à 32m<sup>2</sup>.

## — Article 2AUB8. Règles de hauteur

### 1. Les constructions à destination d'habitation

**1.1. Règle générale :** La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

**1.2. Dispositions particulières :** La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.

### 2. Les annexes

2.1. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

### 3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics

Non réglementé.

## — Pour l'article 2AUB9.

Non réglementé.



## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUC

**Les zones urbaines, dites « zones 2AUC » :** Secteurs de Bain-de-Bretagne destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à destination d'habitations.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article 2AUC1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

1. Les zones 2AUC constituent des réserves foncières à Bain-de-Bretagne pouvant être urbanisées à moyen ou long terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont principalement destinées à recevoir des constructions à destination d'habitations.
2. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation, qui nécessite une procédure d'évolution du PLUiH.

#### — Article 2AUC 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sols, exceptées :

1. Les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Toutefois, les centrales solaires au sol dont la puissance est supérieure à 250 kWc sont interdites.
2. Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH à condition que celles-ci ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque zone.
3. La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction existante à la date d'approbation du PLUiH, à condition que ceux-ci ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque zone.
4. Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations prévues à l'article UC1.

### SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### — Article 2AUC4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

##### 1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

##### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article 2AUC4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.4. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.5. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

#### — Article 2AUC5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article 2AUC5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

#### — Article 2AUC6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Les annexes des constructions à destination d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale, aux points les plus proches des constructions.

1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

1.2. Cette distance pourra être portée à 40 mètres sous réserve de justification du pétitionnaire, en fonction de la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et de l'intégration de l'annexe dans le contexte paysager (préservation et valorisation de la végétation existante, d'éléments patrimoniaux bâtis, etc.).

#### — Article 2AUC7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. L'emprise au sol maximale sur la durée de vie du PLUiH\* des extensions des constructions à destination d'habitation correspondra à 30 m<sup>2</sup>, cumulés à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante (hors annexe).

*\*À titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :*

$$EAS = 30 + (30\% \times 60) = 48 \text{ m}^2$$

1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contiguës n'est pas réglementée.

2. L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 80m<sup>2</sup> (nouvelle annexe + annexe existante + extension d'annexe).

2.1. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.

2.2. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUiH dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup>, la reconstruction sur la même emprise est autorisée selon une emprise au sol identique à l'existante.

3. Dans le cas de la construction d'une piscine, qu'elle soit considérée comme une extension ou une annexe, sa surface est intégrée à la surface maximale autorisée selon les règles suivantes :

- Les piscines couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 32m<sup>2</sup>,
- Les piscines non couvertes dont la surface de bassin (margelle comprise) est limitée à 32m<sup>2</sup>.

#### — Article 2AUC8. Règles de hauteur

##### 1. Les constructions à destination d'habitation

**1.1. Règle générale :** La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

**1.2. Dispositions particulières :** La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.

##### 2. Les annexes

2.1. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

##### 3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics

Non réglementé.

#### — Pour l'article 2AUC9.

Non réglementé.



## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE

**Les zones urbaines, dites « zones 2AUE » :** sont classés en zone 2AUE les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme pour la création et ou l'extension de Parcs d'activités économiques et où une procédure d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour que la zone devienne opérationnelle.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article 2AUE1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

1. Les zones 2AUE constituent des réserves foncières pouvant être urbanisées à moyen ou long terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont principalement destinées à permettre la création ou l'extension de parcs d'activités économiques.
2. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation, qui nécessite une procédure d'évolution du PLUiH.

#### — Article 2AUE 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sols, exceptées :

1. Les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Toutefois, les centrales solaires au sol dont la puissance est supérieure à 250 kWc sont interdites.
2. Les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH à condition que celles-ci ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque zone.
3. La création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction existante à la date d'approbation du PLUiH, à condition que ceux-ci ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque zone.

### SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### — Article 2AUE4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

##### 1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

##### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article 2AUE4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.4. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.5. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

#### — Article 2AUE5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article 2AUE5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

#### — Article 2AUE6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Les annexes des constructions à destination d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale, aux points les plus proches des constructions.

1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

1.2. Cette distance pourra être portée à 40 mètres sous réserve de justification du pétitionnaire, en fonction de la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et de l'intégration de l'annexe dans le contexte paysager (préservation et valorisation de la végétation existante, d'éléments patrimoniaux bâtis, etc.).

#### — Article 2AUE7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. L'emprise au sol maximale sur la durée de vie du PLUiH\* des extensions des constructions à destination d'habitation correspondra à 30 m<sup>2</sup>, cumulés à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante (hors annexe).

*\*À titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :*

$$EAS = 30 + (30\% \times 60) = 48 \text{ m}^2$$

1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.

2. L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 80m<sup>2</sup> (nouvelle annexe + annexe existante + extension d'annexe).

2.1. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.

2.2. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUiH dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup>, la reconstruction sur la même emprise est autorisée selon une emprise au sol identique à l'existante.

3. Dans le cas de la construction d'une piscine, qu'elle soit considérée comme une extension ou une annexe, sa surface est intégrée à la surface maximale autorisée selon les règles suivantes :

- Les piscines couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 32m<sup>2</sup>,
- Les piscines non couvertes dont la surface de bassin (margelle comprise) est limitée à 32m<sup>2</sup>.

#### — Article 2AUE8. Règles de hauteur

##### 1. Les constructions à destination d'habitation

**1.1. Règle générale :** La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

**1.2. Dispositions particulières :** La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.

##### 2. Les annexes

2.1. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

##### 3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics

Non réglementé.

#### — Pour l'article 2AUE9.

Non réglementé.



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

**Les zones agricoles, dites « zones A »** : sont classés en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article A1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

En outre, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime sont autorisées.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière		✗
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✗
	Restauration		✗
	Commerce de gros		✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✗
	Hôtel		✗
	Autres hébergements touristiques		✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✗
	Salles d'art et de spectacles		✗
	Équipements sportifs		✗
	Lieux de culte		✗
	Autres équipements recevant du public		✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		✗
	Entrepôt		✗
	Bureau		✗
	Centre de congrès et d'exposition		✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		✗

**— Article A2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux repérés sur les documents graphiques comme pouvant changer de destination et les éléments de petit patrimoine.

1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1.3. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.

1.4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels la section 2 ne s'applique pas. Toutefois, les centrales solaires au sol dont la puissance est supérieure à 250 kWc sont interdites.

2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH sont autorisées sous réserve :

3.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;

3.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement ;

3.3. De respecter les conditions définies à l'article A7. Les extensions par changement de destination de constructions contiguës existantes de moins de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

4. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH, sont autorisées sous réserve :

4.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;

4.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement ;

4.3. De respecter les conditions définies à l'article A7. Les annexes par changement de destination de constructions existantes de moins de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

5. Le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques, dans le but de recevoir du logement. Cette sous-destination recouvre également les chambres d'hôtes, au sens des articles L. 324-3 et D. 324-13 du Code du tourisme, limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de quinze

personnes où l'accueil est assuré par l'habitant et les meublés de tourisme selon les conditions de la réglementation en vigueur.

5.1. Sous réserve pour les tiers d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans

5.2. Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site

5.3. Sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.

6. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine, d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 ou d'un bâtiment repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit faire l'objet d'un permis de démolir.

### **7. Lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole :**

7.1. Les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments occupés par les tiers ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance, sauf autorisation par dérogation de la préfecture.

7.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments occupés par les tiers ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance,

7.3. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans et relevant d'une autre exploitation :

- Le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques, dans le but de recevoir des activités de diversification liées à l'accueil, à l'hébergement, à la transformation et à la vente directe qui sont dans le prolongement de l'acte de production, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.
- La pratique du camping conformément à la réglementation en vigueur, liée au développement des activités agrotouristiques, sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole principale.
- Les constructions et installations liées à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, sous réserve que :
  - Les produits transformés, conditionnés ou commercialisés proviennent principalement de l'exploitation ;
  - Leur surface de plancher n'excède 300 m<sup>2</sup> ;
  - Soient respectées les conditions définies à l'article A6.
- Les logements de fonction des personnes dont la présence permanente sur le site de production est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, au vu de sa nature et de son importance.
  - Un seul logement de fonction pourra être autorisé par site de production répondant à ces critères.
  - La création d'un logement devra être réalisée prioritairement par changement de destination des constructions repérées aux documents graphiques ou par

rénovation, réhabilitation, restauration de bâtiments existants. En l'absence d'alternative avérée (absence de bâtiment, de maîtrise foncière ou état de dégradation manifeste engendrant un surcoût de la rénovation par rapport à la construction neuve), la construction d'un logement neuf est possible dans les conditions définies aux articles A6 et A7.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article A4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les annexes des constructions.
- 2.3. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article A4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### — Article A5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - 2.1. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article A5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
  - 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
  - 2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

### — Article A6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Toute construction d'un nouveau logement de fonction, construction ou installation liée à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles, devra être attenante aux bâtiments de l'exploitation ou être localisée en densification du groupe de bâtiments existants sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité justifiée, elles pourront être localisées à proximité, dans la limite d'une distance maximale de 50 mètres.
  - 1.1. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation, la construction d'un logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2. Les annexes des constructions à destination d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale aux points les plus proches des constructions.

2.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

2.2. Cette distance pourra être portée à 40 mètres sous réserve de justification du pétitionnaire, en fonction de la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et de l'intégration de l'annexe dans le contexte paysager (préservation et valorisation de la végétation existante, d'éléments patrimoniaux bâtis, etc.).

#### — Article A7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. L'emprise au sol maximale sur la durée de vie du PLUiH\* des extensions des constructions à destination d'habitation correspondra à 30 m<sup>2</sup>, cumulés à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante (hors annexe).

*\*À titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :*

$$EAS = 30 + (30\% \times 60) = 48 \text{ m}^2$$

1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.

2. L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 80m<sup>2</sup> (nouvelle annexe + annexe existante + extension d'annexe).

2.1. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.

2.2. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUiH dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup>, la reconstruction sur la même emprise est autorisée selon une emprise au sol identique à l'existante.

3. Dans le cas de la construction d'une piscine, qu'elle soit considérée comme une extension ou une annexe, sa surface est intégrée à la surface maximale autorisée selon les règles suivantes :

- Les piscines couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 32m<sup>2</sup>,
- Les piscines non couvertes dont la surface de bassin (margelle comprise) est limitée à 32m<sup>2</sup>.

4. Les logements de fonction agricoles créés par construction neuve devront respecter une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>.

#### — Article A8. Règles de hauteur

##### 1. Les constructions à destination d'habitation

**1.1. Règle générale :** La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

**1.2. Dispositions particulières :** La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.

##### 2. Les annexes

2.1. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

### 3. Les constructions à destination agricole

3.1. La hauteur des constructions projetées ne pourra pas excéder 15 mètres.

3.2. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : silos, citernes).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

### 4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics

Non réglementé

## — Article A9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière, et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 3. Les toitures

3.1. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

3.2. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisés.

### 4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

### 5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée. Ils doivent en outre respecter les orientations de l'OAP thématique «énergie» (dans un rapport de compatibilité). Toutefois, les centrales solaires au sol dont la puissance est supérieure à 250 kWc sont interdites.

5.2. L'intégration des panneaux photovoltaïques à la construction sera privilégiée.

5.3. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AH

**Les zones agricoles, dites « zones Ah »** : sont classés en zone Ah les secteurs correspondant à un hameau constructible. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves à destination d'habitations peuvent être édifiées.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article Ah1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

**— Article Ah2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- 1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- 1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
- 1.4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
- 1.5. Les aires à destination de stationnement ouvertes au public.
- 1.6. Les extensions mesurées et annexes des constructions à destination d'artisanat et commerce détail existantes à la date d'approbation du PLUiH dans les conditions définies à l'article Ah7.
- 1.7. Les extensions et annexes des constructions à destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques, d'industrie, d'entrepôt, de bureau existantes à la date d'approbation du PLUiH.

2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH sont autorisées sous réserve :

- 3.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;
- 3.2. De respecter les conditions définies à l'article Ah7, hors extensions par changement de destination de constructions contiguës.

4. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH, sont autorisées sous réserve :

- D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;
- De respecter les conditions définies à l'article Ah7, hors annexes créées par changement de destination.

5. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans :

- 5.1. Pour la sous-destination logement, les constructions et changements de destination.

6. Est interdit le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

7. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article Ah4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques :

- Les constructions nouvelles s'implanteront pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène.
- En cas d'implantation entre deux constructions ne présentant pas une implantation formant un front homogène, le front bâti se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 6 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.

2.3. Pour les annexes des constructions.

2.4. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ah4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.6. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.7. En cas d'alignement homogène des constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction.

2.8. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

2.9. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 6 mètres dans une limite de 20 mètres.

#### — Article Ah5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

2.1. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ah5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

#### — Article Ah6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Les annexes des constructions à destination d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale aux points les plus proches des constructions.

1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

1.2. Cette distance pourra être portée à 40 mètres sous réserve de justification du pétitionnaire, en fonction de la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et de l'intégration de l'annexe dans le contexte paysager (préservation et valorisation de la végétation existante, d'éléments patrimoniaux bâtis, etc.).

#### — Article Ah7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. L'emprise au sol maximale sur la durée de vie du PLUiH\* des extensions des constructions à destination d'habitation correspondra à 30 m<sup>2</sup>, cumulés à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante (hors annexe).

*\*À titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :*

$$EAS = 30 + (30\% \times 60) = 48 \text{ m}^2$$

1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.

2. L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 80m<sup>2</sup> (nouvelle annexe + annexe existante + extension d'annexe).

2.1. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.

2.2. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUiH dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup>, la reconstruction sur la même emprise est autorisée selon une emprise au sol identique à l'existante.

3. Dans le cas de la construction d'une piscine, qu'elle soit considérée comme une extension ou une annexe, sa surface est intégrée à la surface maximale autorisée selon les règles suivantes :

- Les piscines couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 32m<sup>2</sup>,
- Les piscines non couvertes dont la surface de bassin (margelle comprise) est limitée à 32m<sup>2</sup>.

4. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUIH.

## — Article Ah8. Règles de hauteur

### 1. Règle générale

1.1. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

1.2. La hauteur d'un bâtiment annexe à une habitation ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction.

1.3. La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, n'est pas réglementée.

### 2. Dispositions particulières

2.1. La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.

2.2. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

## — Article Ah9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.

1.2. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière, et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 3. Les toitures

3.1. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.2. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisés.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

#### **4. Les annexes**

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

#### **5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AE

**Les zones agricoles, dites « zones Ae » :** sont classés en zone Ae les secteurs correspondant à un site accueillant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées. Les secteurs Ae1 n'ont pas vocation à être construits mais permettent des aménagements liés aux activités.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article Ae1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		x
	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

**— Article Ae2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- 1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- 1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
- 1.4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
- 1.5. Les aires à destination de stationnement ouvertes au public.

2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où ils sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance :

- 3.1. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dans les conditions définies à l'article Ae7, hors extensions par changement de destination de constructions contiguës.
- 3.2. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement dans les conditions définies à l'article Ae7, hors annexes créées par changement de destination.

4. Est interdit le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

6. Hormis en secteur Ae1, sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où ils sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance.

- 6.1. Pour les sous-destinations autorisées à l'article Ae1, les changements de destination, les installations, constructions (y compris les annexes et extensions) et aménagements sont autorisés uniquement pour des projets liés à des activités existantes à la date d'approbation du PLUiH. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et commerce détail devront respecter les conditions définies à l'article Ae7.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article Ae4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques :

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
- Lorsque l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles elles s'insèrent est homogène, les constructions à destination d'habitation s'implanteront pour tous leurs niveaux dans cet alignement.

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ae4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3. Pour les annexes des constructions.

2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### — Article Ae5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Si le terrain d'implantation d'une construction à destination d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants:

2.1. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ae5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la construction occupée par un tiers.

2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

### — Article Ae6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Les annexes des constructions à destination d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale aux points les plus proches des constructions.

1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

1.2. Cette distance pourra être portée à 40 mètres sous réserve de justification du pétitionnaire, en fonction de la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et de l'intégration de l'annexe dans le contexte paysager (préservation et valorisation de la végétation existante, d'éléments patrimoniaux bâtis, etc.).

### — Article Ae7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. L'emprise au sol maximale sur la durée de vie du PLUiH\* des extensions des constructions à destination d'habitation correspondra à 30 m<sup>2</sup>, cumulés à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante (hors annexe).

*\*À titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :*

$$EAS = 30 + (30\% \times 60) = 48 \text{ m}^2$$

1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.

2. L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 80m<sup>2</sup> (nouvelle annexe + annexe existante + extension d'annexe).

2.1. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.

2.2. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUiH dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup>, la reconstruction sur la même emprise est autorisée selon une emprise au sol identique à l'existante.

3. Dans le cas de la construction d'une piscine, qu'elle soit considérée comme une extension ou une annexe, sa surface est intégrée à la surface maximale autorisée selon les règles suivantes :

- Les piscines couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 32m<sup>2</sup>,
- Les piscines non couvertes dont la surface de bassin (margelle comprise) est limitée à 32m<sup>2</sup>.

4. Les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.

### — Article Ae8. Règles de hauteur

#### 1. Règle générale

1.1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut. Dans le cas d'unité foncière présentant des constructions de hauteurs supérieures à la date d'approbation du PLUiH, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder celle des constructions existantes.

1.2. La hauteur des extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLUiH ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

1.3. La hauteur d'un bâtiment annexe à une habitation ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

#### 2. Dispositions particulières

2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex: cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

## — Article Ae9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

- 1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.
- 1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique

### 2. Les façades

- 2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière, et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.
- 2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.
- 2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 3. Les toitures

- 3.1. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisés.
- 3.2. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

### 4. Les annexes

- 4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

### 5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

- 5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée.
- 5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.



## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AET

**Les zones agricoles, dites « zones Aet » :** sont classés en zone Aet les secteurs correspondant à un site accueillant des équipements techniques d'intérêt collectif et de services publics situés dans le milieu rural. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires au fonctionnement des équipements existants peuvent être réalisées.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

— Article Aet1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hôtel		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

**— Article Aet2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- 1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- 1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
- 1.4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
- 1.5. Les aires à destination de stationnement ouvertes au public.

2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou de ne pas réduire l'interdistance existante, dans le cas où les constructions auxquelles elles sont rattachées sont situées à moins de 100 mètres :

- 3.1. Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement et/ou à l'amélioration des équipements d'intérêt collectif et services publics existants.
- 3.2. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégrées au volume de l'équipement et d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
- 3.3. Les extensions des constructions existantes.
- 3.4. Les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.

4. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article Aet4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques :

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
- Lorsque l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles elles s'insèrent est homogène, les constructions à destination d'habitation s'implanteront pour tous leurs niveaux dans cet alignement.

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Aet4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3. Pour les annexes des constructions.

2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### — Article Aet5 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Si le terrain d'implantation d'une construction à destination d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants:

2.1. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Aet5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la construction occupée par un tiers.

2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

### — Article Aet6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### — Article Aet7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

Non réglementé.

### — Article Aet8. Règles de hauteur

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### — Article Aet9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### 1. Règles générales

1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique

#### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière, et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### 3. Les toitures

3.1. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisés.

3.2. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

#### 4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

#### 5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

**Les zones naturelles, dites « zones N »** : sont classés en zone N les secteurs, 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 et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **Les secteurs « Nj »** correspondent aux secteurs à proximité des bourgs pouvant accueillir des jardins familiaux et des constructions et installations nécessaires aux loisirs ou au développement d'une agriculture de proximité, à vocation pédagogique ou d'accueil du public.
- **Les secteurs « Nf »** correspondent aux ensembles boisés couverts par un document de gestion durable avec programme de coupes et de travaux.
- **Les secteurs « Ner »** correspondent aux secteurs susceptibles d'accueillir des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales solaires au sol de grande puissance (supérieure à 250 kWc). Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle.

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

**— Article N1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)**

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	Uniquement en NF	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hôtel		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

— **Article N2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux repérés sur les documents graphiques comme pouvant changer de destination et les éléments de petit patrimoine.

1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1.3. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

1.4. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

1.5. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.

1.6. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pour lesquels la section 2 ne s'applique pas. Toutefois, les centrales solaires au sol dont la puissance est supérieure à 250 kWc sont interdites en dehors des secteurs Ner.

**2. En secteur Nf, sont en outre autorisées :** les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers (hangar pour matériel forestier et autres petites constructions, desserte, place de dépôt et de stockage de bois, etc.).

**3. En secteur Nj, sont en outre autorisées :**

3.1. Les installations agricoles (hors installations soumises à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement de plus de 50 mètres) de types vergers, jardins maraichers et serres, abris pour animaux, à usage pédagogique, d'accueil du public, sous réserve d'être à plus de 50 mètres de bâtiments occupés par les tiers et dans les conditions définies à l'article N7.

3.2. Des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrés au paysage. La création d'aménagements résultant d'opérations d'urbanisation d'ensemble dans d'autres zones après la date d'approbation du PLUiH est admise, sous réserve de la justification de contraintes techniques particulières.

3.3. Les aménagements légers de loisirs et d'agrément (aires de jeux, parcours sportifs, etc.).

**4. En secteur Ner, sont en outre autorisées :** Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales solaires au sol de grande puissance (supérieure à 250 kWc), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

5. Sont autorisés le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues à l'article N1.

5.1. Sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans

5.2. Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site

5.3. Sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS.

6. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH sont autorisées sous réserve :

6.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;

6.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement;

6.3. De respecter les conditions définies à l'article N7. Les extensions par changement de destination de constructions contiguës existantes de moins de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

7. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH, sont autorisées sous réserve :

7.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;

7.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement;

7.3. De respecter les conditions définies à l'article N7. Les annexes par changement de destination de constructions existantes de moins de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

8. Les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées sous réserves:

8.1. Qu'elles ne puissent se réaliser en zone A.

8.2. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments occupés par les tiers ou de ne pas réduire l'interdistance, dans le cas où les constructions existantes sont situées à moins de 100 mètres.

9. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine, d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 ou d'un bâtiment repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article N4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques :
  - Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
  - Lorsque l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles elles s'insèrent est homogène, les constructions à destination d'habitation s'implanteront pour tous leurs niveaux dans cet alignement.

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article N4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Pour les annexes des constructions.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### — Article N5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - 2.1. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article N5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la construction occupée par un tiers.
  - 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
  - 2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

### — Article N6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Les annexes des constructions à destination d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale aux points les plus proches des constructions.
  - 1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.
  - 1.2. Cette distance pourra être portée à 40 mètres sous réserve de justification du pétitionnaire, en fonction de la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et de l'intégration de l'annexe dans le contexte paysager (préservation et valorisation de la végétation existante, d'éléments patrimoniaux bâtis, etc.).

## — Article N7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. L'emprise au sol maximale sur la durée de vie du PLUiH\* des extensions des constructions à destination d'habitation correspondra à 30 m<sup>2</sup>, cumulés à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante (hors annexe).

*\*À titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :*

$$EAS = 30 + (30\% \times 60) = 48 \text{ m}^2$$

1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.

2. L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 80m<sup>2</sup> (nouvelle annexe + annexe existante + extension d'annexe).

2.1. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.

2.2. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUiH dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup>, la reconstruction sur la même emprise est autorisée selon une emprise au sol identique à l'existante.

3. Dans le cas de la construction d'une piscine, qu'elle soit considérée comme une extension ou une annexe, sa surface est intégrée à la surface maximale autorisée selon les règles suivantes :

- Les piscines couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 32m<sup>2</sup>,
- Les piscines non couvertes dont la surface de bassin (margelle comprise) est limitée à 32m<sup>2</sup>.

4. **En secteur Nj**, les emprises au sol suivantes devront être respectées :

4.1. Maximum 300 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les installations agricoles de types vergers, jardins maraichers et serres, abris pour animaux, à usage pédagogique, d'accueil du public et constructions et installations liées à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe.

4.2. Maximum 30 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin.

## — Article N8. Règles de hauteur

### 1. Les constructions à destination d'habitation

**1.1. Règle générale :** La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

**1.2. Dispositions particulières :** La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.

### 2. Les annexes aux habitations

2.1. La hauteur d'un bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

### 3. Les constructions à destination agricole et forestière

3.1. La hauteur des constructions projetées ne pourra pas excéder 15 mètres.

3.2. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants:

- Pour les ouvrages techniques (ex: silos, citernes).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

#### 4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

Non réglementé.

### — Article N9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### 1. Règles générales

1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique

#### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière, et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### 3. Les toitures

3.1. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

3.2. Si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.3. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisés.

#### 4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

#### 5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée. Ils doivent en outre respecter les orientations de l'OAP thématique «énergie» (dans un rapport de compatibilité). Toutefois, les centrales solaires au sol dont la puissance est supérieure à 250 kWc sont interdites en dehors des zones Ner.

5.2. **En secteur Ner**, les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales solaires au sol de grande puissance (supérieur à 250 kWc) sont autorisées, sous réserve du respect des réglementations spécifiques en vigueur et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Les installations doivent en outre respecter les orientations de l'OAP thématique « énergie » (dans un rapport de compatibilité).

5.3. L'intégration des panneaux photovoltaïques à la construction sera privilégiée.

5.4. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.



## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NL

**Les zones naturelles, dites « zones NL »** : sont classés en zone NL les secteurs destinés à accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où des constructions neuves peuvent être réalisées. En secteur NLe, seules les constructions liées aux équipements et activités existants sont autorisés. Les secteurs NL1 et NLe1 n'ont pas vocation à être imperméabilisés mais permettent des aménagements légers liés au tourisme et aux loisirs.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article NL1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration	✓	
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtel	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma		✘
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✘
	Salles d'art et de spectacles	✓	
	Équipements sportifs	✓	
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		✘
	Entrepôt		✘
	Bureau		✘
	Centre de congrès et d'exposition		✘
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		✘

**— Article NL2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après.
2. Sont admis dans les conditions définies au 3. et 8. de l'article NL 2. et 3. :
  - 2.1. Les logements de type chambres d'hôtes et meublés de tourisme (dont les gîtes);
  - 2.2. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale;
  - 2.3. Les activités de restauration, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale.
3. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
  - 3.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants, ainsi que leur changement de destination, dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues à l'article NL 1. et au 2. de l'article NL 2. et 3.
  - 3.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - 3.3. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires à destination de stationnement ouvertes a public.
  - 3.4. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
  - 3.5. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
  - 3.6. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas. Toutefois, les centrales solaires au sol dont la puissance est supérieure à 250 kWc sont interdites en dehors des zones Ner.
  - 3.7. Les aménagements légers de loisirs et d'agrément (aires de jeux, parcours sportifs, etc.).
  - 3.8. Les habitations légères de loisirs, sous réserve de respecter les conditions définies à l'article NL7.
  - 3.9. L'aménagement de terrains pour le camping.
  - 3.10. Les abris pour animaux au titre de l'article L. 214-1 du Code rural, en matériaux réversibles et dans les conditions définies aux NL7.
4. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH sont autorisées sous réserve:

5.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où les bâtiments d'habitation existants sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance ;

5.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement (à l'exception des chambres d'hôtes et meublés de tourisme);

5.3. De respecter les conditions définies à l'article NL7, hors extensions par changement de destination de constructions contiguës.

6. Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUiH, sont autorisées sous réserve:

6.1. D'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou de ne pas réduire l'interdistance existante, dans le cas où les constructions auxquelles elles sont rattachées sont situées à moins de 100 mètres.

6.2. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.

6.3. De respecter les conditions définies à l'article NL7, hors annexes créées par changement de destination.

7. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

**8. En outre, en secteur NL (hors secteurs NL1, NLe et NLe1) :** sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans et de respecter les conditions définies à l'article NL7.

8.1. Les installations, constructions (y compris les annexes) et aménagements dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues à l'article NL 1. et au 2. de l'article NL 2. et 3.

8.2. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

**9. En outre, en secteur NLe (hors secteurs NLe1) :** sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans et de respecter les conditions définies à l'article NL7 :

9.1. Les installations, constructions (y compris les annexes) et aménagements liés à des activités existantes à la date d'approbation du PLUiH.

9.2. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités existantes à la date d'approbation du PLUiH, et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### — Article NL4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### 1. Règle générale

- 1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
- 1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques :
  - Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.
  - Lorsque l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles elles s'insèrent est homogène, les constructions à destination d'habitation s'implanteront pour tous leurs niveaux dans cet alignement.

#### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article NL4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Pour les annexes des constructions.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- 2.5. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.6. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### — Article NL5. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Si le terrain d'implantation d'une construction à destination d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- 2.1. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions 1 de l'article NL5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la construction occupée par un tiers.
- 2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- 2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

### — Article NL6. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Les annexes des constructions à destination d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale aux points les plus proches des constructions.

- 1.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

1.2. Cette distance pourra être portée à 40 mètres sous réserve de justification du pétitionnaire, en fonction de la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et de l'intégration de l'annexe dans le contexte paysager (préservation et valorisation de la végétation existante, d'éléments patrimoniaux bâtis, etc.).

#### — Article NL7. Emprise au sol et surface maximale autorisée

1. L'emprise au sol maximale sur la durée de vie du PLUiH\* des extensions des constructions à destination d'habitation correspondra à 30 m<sup>2</sup>, cumulés à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante (hors annexe).

*\*À titre d'exemple, pour une construction d'habitation de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :*

$$EAS = 30 + (30\% \times 60) = 48 \text{ m}^2$$

1.1. L'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contigües n'est pas réglementée.

2. L'emprise au sol totale des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 80m<sup>2</sup> (nouvelle annexe + annexe existante + extension d'annexe).

2.1. L'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction.

2.2. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLUiH dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup>, la reconstruction sur la même emprise est autorisée selon une emprise au sol identique à l'existante.

3. Dans le cas de la construction d'une piscine, qu'elle soit considérée comme une extension ou une annexe, sa surface est intégrée à la surface maximale autorisée selon les règles suivantes :

- Les piscines couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 32m<sup>2</sup>,
- Les piscines non couvertes dont la surface de bassin (margelle comprise) est limitée à 32m<sup>2</sup>.

4. L'emprise au sol cumulée des autres constructions (dont les habitations légères de loisirs, les abris pour animaux) et extensions est limitée à 400 m<sup>2</sup> par STECAL, comptée à partir de la date d'approbation du PLUiH.

**5. En outre en secteur NL2 :** L'emprise au sol cumulée des autres constructions (dont les habitations légères de loisirs) et extensions n'est pas limitée.

#### — Article NL8. Règles de hauteur

##### 1. Règle générale :

1.1. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres en façade et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

1.2. La hauteur d'un bâtiment annexe à une habitation ne pourra excéder 4 mètres en façade et 6 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

1.3. La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics n'est pas réglementée.

##### 2. Dispositions particulières

2.1. La hauteur des constructions projetées devra être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une voie ou autour d'un carrefour.

2.2. La règle de hauteur ne s'applique pas aux habitations légères de loisirs autorisées dans les arbres.

## — Article NL9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

### 1. Règles générales

1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière, et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 3. Les toitures

3.1. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

3.2. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisés.

3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

### 4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

### 5. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée.

5.2. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NN

**Les zones naturelles, dites « zones Nn »** : sont classés en zone Nn les secteurs correspondant au site Natura 2000 « Marais de Vilaine » (zone spéciale de conservation). Tout aménagement au sein de ces secteurs est soumis à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement (évaluation des incidences sur le site Natura 2000).

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article Nn1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Sont uniquement autorisés, les constructions et aménagements expressément prévus aux articles Nn 2 et 3 ci-dessous.

#### — Article Nn2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux et la qualité paysagère du site :

1.1. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

1.2. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

1.3. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.

### SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.



## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC

**Les zones naturelles, dites « zones Nc » :** sont classés en zone Nc les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ou accueillant un centre de tri et de stockage de déchets non dangereux. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle, où les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces sites sont autorisées.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### — Article Nc1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé (sous conditions)	Interdit
Exploitation agricole et forestières	Exploitation agricole		✘
	Exploitation forestière		✘
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✘
	Restauration		✘
	Commerce de gros		✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✘
	Hôtel		✘
	Autres hébergements touristiques		✘
	Cinéma		✘
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✘
	Salles d'art et de spectacles		✘
	Équipements sportifs		✘
	Lieux de culte		✘
	Autres équipements recevant du public		✘
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt		✘
	Bureau		✘
	Centre de congrès et d'exposition		✘
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		✘

**— Article Nc2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

1.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.

1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1.3. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

1.4. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

1.5. Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.

1.6. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (y compris les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales solaires au sol de grande puissance (supérieur à 250 kWc)), pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.

2. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou de ne pas réduire l'interdistance existante, dans le cas où les constructions auxquelles elles sont rattachées sont situées à moins de 100 mètres :

3.1. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol sous condition d'une réhabilitation du site après exploitation.

3.2. Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrières, ou relevant des destinations prévues au Nc1.

3.3. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de centres de tri et de stockage de déchets non dangereux.

3.4. Les constructions nécessaires à la gestion de la circulation routière ou à l'exploitation du centre de tri et de stockage de déchets.

3.5. Les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.

3.6. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

4. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **— Article Nc4. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

#### **1. Règle générale**

1.1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.

1.2. À défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

#### **2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Nc4, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

2.4. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.5. Pour favoriser les apports solaires de la construction.

### **— Article Nc5. Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Si le terrain d'implantation d'une construction à destination d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respecté.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

2.1. Pour les extensions, réhabilitations et surélévations qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Nc5, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la construction occupée par un tiers.

2.2. Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

2.3. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

### **— Article Nc6. et article Nc 7.**

Non réglementé.

### — Article Nc8. Règle de hauteur

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### — Article Nc9. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

#### 1. Règles générales

1.1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit, et en particulier une adaptation à sa topographie.

1.2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

#### 2. Les façades

2.1. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière, et à favoriser une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

2.2. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

2.3. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### 3. Les toitures

3.1. Les toits plats, toitures-terrasses et toitures végétalisées sont autorisés.

3.2. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

#### 4. Les annexes

4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

#### 5. Eléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

5.1. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée.

5.2. Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, notamment par le biais de centrales solaires au sol de grande puissance (supérieur à 250 kWc) sont autorisées, sous réserve du respect des réglementations spécifiques en vigueur et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Les installations doivent en outre respecter les orientations de l'OAP thématique « énergie » (dans un rapport de compatibilité).

5.3. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

# ANNEXE

# LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES

Source : SAGE VILAINE

<p><b>AZOLLE FAUSSE FOUGÈRE</b> <i>Azolla filiculoides</i> P1</p> <p>Aq</p> <p>? Petite plante aquatique flottante de couleur verte à rouge</p> <p>Multiplication par division à l'instar des lentilles d'eau</p> <p>⚠ Envahissement des eaux stagnantes des rivières et des étangs</p> 	<p><b>CRASSULE DE HELMS</b> <i>Crassula helmsii</i> P1</p> <p>Aq</p> <p>? Petite plante grasse amphibie à feuilles opposées et floraison blanche discrète</p> <p>Multiplication par fragmentation et émission de turions à l'automne</p> <p>⚠ Tapis dense, dans l'eau ou en berge Propagation rapide. Ne pas confondre avec les callitriches.</p> 	<p><b>HYDROCOTYLE FAUSSE RENONCULE</b> <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> P1</p> <p>Aq</p> <p>? Plante amphibie à feuilles réniformes et lobées Présence de fausses racinaires à chaque noeud</p> <p>Dissémination par bouturage de fragments de tige</p> <p>⚠ Croissance très rapide Formation d'herbiers denses impactant le milieu et les espèces locales</p> 	<p><b>EGERIE DENSE</b> <i>Egeria densa</i> P1</p> <p>Aq</p> <p>? Plante strictement aquatique Feuilles légèrement dentelées insérées par (3)-4-(5) Fleur blanche à 3 pétales</p> <p>Multiplication aisée par fragments de tiges</p> <p>⚠ Formation de tapis denses en rivières, canaux et plans d'eau Entrave la navigation et la pêche</p> 
<p><b>JACINTHE D'EAU</b> <i>Eichhornia crassipes</i> P2</p> <p>Aq</p> <p>? Plante aquatique flottante Pétioles largement renflés qui assurent la flottaison Jolies fleurs mauve clair</p> <p>Création de stolons produisant des clones</p> <p>⚠ Invasive potentielle des eaux stagnantes des canaux et plans d'eau</p> 	<p><b>LAITUE D'EAU</b> <i>Pistia stratiotes</i> P2</p> <p>Aq</p> <p>? Plante aquatique flottante Feuilles recouvertes d'un duvet de poils dense</p> <p>Création de stolons produisant des clones</p> <p>⚠ Invasive potentielle des eaux stagnantes des canaux et plans d'eau</p> 	<p><b>AMBROISIE À FEUILLES D'ARMOISE</b> <i>Ambrosia artemisiifolia</i> P1</p> <p>He</p> <p>? Plante annuelle de 30cm à 1m de haut Feuilles vertes profondément découpées</p> <p>Production de nombreuses graines</p> <p>⚠ Envahie les cultures, les bords de route, les friches, etc</p> <p><b>Pollen très allergène</b></p> 	<p><b>BALSAMINE DE L'HIMALAYA</b> <i>Impatiens glandulifera</i> P1</p> <p>He</p> <p>? Plante annuelle, 0,5-2m de haut Feuilles opposées et dentées Autres espèces invasives : <i>I. balfoarii, I. capensis et I. parviflora</i></p> <p>Production de nombreuses graines Bouturage de tiges</p> <p>⚠ Sur sols riches et humides, en bord de cours d'eau, fossés, bois...</p> 
<p><b>COTULE PIED DE CORBEAU</b> <i>Cotula coronopifolia</i> P2</p> <p>He</p> <p>? Plante vivace de 10-20 cm Feuilles lancéolées et lobées Fleur jaune en capitule</p> <p>Dissémination par graine Multiplication par fragments de tige possible</p> <p>⚠ Colonise les zones humides sableuses ou vaseuses, du littoral à l'intérieur des terres</p> 	<p><b>GRIFFE DE SORCIÈRE</b> <i>Carpobrotus edulis</i> <i>Carpobrotus acinaciformis</i> P2</p> <p>He</p> <p>? Plante grasse rampante Feuille charnue à section triangulaire Fleur jaune ou rose</p> <p>Multiplication par graines et fragmentation de stolons</p> <p>⚠ Forme des tapis plus ou moins denses en milieu littoral, sur sable et rocailles</p> 	<p><b>LINDERNIE FAUSSE GRATIOLE</b> <i>Lindernia dubia</i> P2</p> <p>He</p> <p>? Plante annuelle à feuilles opposées entières présentant quelques dents Tige carrée et fleur rose lila</p> <p>Dissémination par graine uniquement</p> <p>⚠ Colonise les grèves des rivières et étangs Apprécie les vases exondées</p> 	<p><b>SENEÇON DU CAP</b> <i>Senecio inaequalis</i> P2</p> <p>He</p> <p>? Plante vivace à fleurs jaunes Feuilles linéaires de 2-3 mm de large, irrégulièrement dentées</p> <p>Multiplication par les graines qui sont disséminées par le vent, les engins, l'eau</p> <p>⚠ Colonise les milieux anthropisés : bords de route, voies ferrées, friches, etc.</p> 
<p><b>HERBE DE LA PAMPA</b> <i>Cortaderia selloana</i> P2</p> <p>He</p> <p>? Plante vivace de 3-4 m de haut Feuilles linéaires retombantes à bords coupants Grandes hampes florales blanches</p> <p>Production de nombreuses graines disséminées par le vent, les terres infestées</p> <p>⚠ Affectionne les milieux littoraux, les terrains vagues Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins</p> 	<p><b>RAISIN D'AMÉRIQUE</b> <i>Phytolacca americana</i> P2</p> <p>He</p> <p>? Plante vivace pouvant atteindre 2,5m de haut Feuilles lancéolées et tige rougeâtre en été Fruits noirs en grappe</p> <p>Dissémination par graine</p> <p>⚠ Colonise les friches, bords de route, chantiers... Plantée en parcs et jardins</p> <p><b>Plante toxique</b></p> 	<p><b>SENEÇON EN ARBRE</b> <i>Baccharis halimifolia</i> P1</p> <p>Ar</p> <p>? Arbuste pouvant atteindre 4 m Pieds mâles et femelles distincts Feuilles alternes, plus ou moins dentées</p> <p>Nombreuses graines disséminées par le vent</p> <p>⚠ Fermeture des milieux arrière-littoraux Longtemps plantés dans les haies sur le littoral car ils résistent au sel</p> 	<p><b>AILANTHE</b> <i>Ailanthus altissima</i> P2</p> <p>Ar</p> <p>? Arbre pouvant atteindre 20 m Pieds mâles et femelles distincts Longues feuilles divisées en 6-12 paires de folioles</p> <p>Reproduction par graines et drageons</p> <p>⚠ S'installe sur les friches, réseaux routiers et ferroviaires Parfois plantés</p> 

Aq Espèce aquatique ou amphibie    
 He Espèce herbacée de taille modeste    
 P1 Espèce en priorité 1 dans le SAGE Vilaine  
Ar Arbre ou arbuste    
 He Espèce herbacée de grande taille    
 P2 Espèce en priorité 2 dans le SAGE Vilaine

<p><b>ELODÉES</b></p> <p><i>Elodea canadensis</i> (1) <i>Elodea nuttallii</i> (2)</p> <p><b>Aq</b> <b>P1</b></p> <p>Plantes strictement aquatiques Feuilles allongées, ovales ou filiformes, insérées par 3 Petites fleurs difficiles à voir</p> <p>Multiplication aisée par fragments de tiges</p> <p>Formation de tapis plus ou moins denses en rivières, fossés et plans d'eau</p> 	<p><b>JUSSIES</b></p> <p><i>Ludwigia grandiflora</i> (1) <i>Ludwigia peploides</i></p> <p><b>Aq</b> <b>P1</b></p> <p>Plantes amphibies enracinées Feuilles en rosette flottante puis, feuilles alternes allongées après Fleurs jaunes à 5/6 pétales</p> <p>Bouturage par fragments de tige Reproduction sexuée possible</p> <p>Formation d'herbiers denses dans l'eau et sur terre Croissance rapide et capacité de propagation élevée</p> 	<p><b>GRAND LAGAROSIPHON</b></p> <p><i>Lagarosiphon major</i></p> <p><b>Aq</b> <b>P1</b></p> <p>Plante strictement aquatique Feuilles étroites, alternes et recourbées vers l'arrière Nombreuses ramifications Petites fleurs difficiles à voir</p> <p>Multiplication aisée par fragments de tiges</p> <p>Colonisation des eaux stagnantes des rivières et plans d'eau</p> 	<p><b>MYRIOPHYLLE DU BRÉSIL</b></p> <p><i>Myriophyllum aquaticum</i></p> <p><b>Aq</b> <b>P1</b></p> <p>Plantes amphibies enracinées Feuilles en forme de plume, insérées par 4 ou 6</p> <p>Bouturage par fragments de tige</p> <p>Création d'herbiers denses dans les eaux des rivières, canaux et étangs Croissance rapide et capacité de propagation forte</p> 
<p><b>PETASITES</b></p> <p><i>Petasites fragrans</i> <i>Petasites hybridus</i> (1)</p> <p><b>He</b> <b>P1</b></p> <p>Plantes vivaces et couvrantes Larges feuilles Floraison avant repousse des feuilles</p> <p>Propagation par extension et dissémination des rhizomes</p> <p>Sur milieux frais de préférence Formation de tapis denses en berge</p> 	<p><b>AIL À TROIS ANGLES</b></p> <p><i>Allium triquetrum</i></p> <p><b>He</b> <b>P2</b></p> <p>Plante à feuilles linéaires Tige triangulaire à la base Fleurs blanches pendantes</p> <p>Reproduction par graines, division du bulbe et production de bulbilles</p> <p>Apprécie les milieux frais, les bords de cours d'eau, boisements humides, etc.</p> 	<p><b>ASTERS AMÉRICAINS</b></p> <p><i>Aster lanceolatus</i> <i>Aster novi-belgii</i></p> <p><b>He</b> <b>P2</b></p> <p>Plante de 0,3 à 1,2m de haut à feuilles linéaires lancéolées Fleurs blanches, roses ou lilas Nombreuses variétés / hybrides</p> <p>Reproduction par graines et stolons</p> <p>Apprécie les milieux humides, les berges de cours d'eau, friches, bords de route, etc.</p> 	<p><b>CLAYTONIE PERFOLIÉE</b></p> <p><i>Claytonia perfoliata</i></p> <p><b>He</b> <b>P2</b></p> <p>Plante annuelle de 20 à 40 cm Feuilles soudées sous les fleurs Fleurs blanches à 5 pétales</p> <p>Reproduction par graines</p> <p>Se développe sur différents milieux, du littoral à la forêt</p> 
<p><b>VERGERETTES</b></p> <p><i>Corypha borariensis</i> - <i>C. canadensis</i> <i>C. floribunda</i> (1) - <i>C. sinuataensis</i></p> <p><b>He</b> <b>P2</b></p> <p>Plantes annuelles à feuilles allongées dentées Nombreuses fleurs vertes-blanchâtres</p> <p>Multiplication par production de graines disséminées par le vent</p> <p>Colonise les milieux remaniés et perturbés : friches, accotements routiers et ferroviaires Espèces pionnières et opportunistes</p> 	<p><b>BERCE DU CAUCASE</b></p> <p><i>Hieracium mantegazzianum</i></p> <p><b>He</b> <b>P1</b></p> <p>Plante pluriannuelle de grande taille (2 à 5 m de haut) Feuilles larges très découpées Grandes ombelles de fleurs blanches</p> <p>Reproduction par graine</p> <p>Préfère les milieux frais Parfois plantée en parcs et jardins</p> <p><b>Ne pas toucher : sève photosensibilisante : provoquant des brûlures</b></p> 	<p><b>RENOUÉES ASIATIQUES</b></p> <p><i>Reynoutria japonica</i> (1) <i>R. sachalinensis</i> - <i>R. x bobemica</i></p> <p><b>He</b> <b>P1</b></p> <p>Plante vivace haute de 1-4,5 m Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires Tige creuse, rhizomes puissants</p> <p>Multiplication par fragments de rhizomes ou de tiges Reproduction par graines possible</p> <p>Forme des massifs denses et continus en bord de rivière et milieux anthropisés</p> 	<p><b>RENOUÉE A ÉPIS NOMBREUX</b></p> <p><i>Polygonum polystachyum</i></p> <p><b>He</b> <b>P1</b></p> <p>Plante vivace de 1-2 m de haut Longues feuilles lancéolées Tige rougeâtre, creuse Fleurs blanches en épis</p> <p>Multiplication par graines et fragments de tiges et rhizomes</p> <p>Colonise les milieux frais, berges de rivière, bords de route, remblais, etc.</p> 
<p><b>ARBRE À PAPILLONS</b></p> <p><i>Buddleja davidii</i></p> <p><b>Ar</b> <b>P2</b></p> <p>Arbuste haut de 2 à 5 m Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées Fleurs en grappe, de couleur variée selon les variétés</p> <p>Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme</p> <p>Affectionne les milieux remaniés et anthropisés Souvent plantés dans les parcs et jardins</p> 	<p><b>ERABLE NEGUNDO</b></p> <p><i>Acer negundo</i></p> <p><b>Ar</b> <b>P2</b></p> <p>Arbre pouvant atteindre 25 m Feuilles divisées en 3-5 folioles grossièrement dentées Fleurs en grappe pendante Fruits ailés, par deux</p> <p>Graines disséminées par le vent, l'eau Drageonnement</p> <p>Colonise les forêts alluviales Parfois planté dans les parcs</p> 	<p><b>LAURIER PALME</b></p> <p><i>Prunus laurocerasus</i></p> <p><b>Ar</b> <b>P2</b></p> <p>Arbuste pouvant atteindre 6m Feuilles persistantes, ovales, luisantes et légèrement dentées Fleurs en grappe - baies noires</p> <p>Baies dispersées par les oiseaux Drageonnement</p> <p>Colonise les sous-bois et lisières Souvent planté dans les haies, les jardins Nombreuses variétés existantes</p> 	<p><b>RHODODENDRON DES PARCS</b></p> <p><i>Rhododendron ponticum</i></p> <p><b>Ar</b> <b>P2</b></p> <p>Arbuste pouvant atteindre 5 m Feuilles persistantes et coriaces Fleurs de couleur rose-violet</p> <p>Multiplication par graines et marcottage possible</p> <p>Colonise les sous-bois, les landes Souvent trouvé à proximité des jardins où il est planté</p> 

**Aq** Espèce aquatique ou amphibie      **He** Espèce herbacée de taille modeste      **P1** Espèce en priorité 1 dans le SAGE Vilaine  
**Ar** Arbre ou arbuste      **He** Espèce herbacée de grande taille      **P2** Espèce en priorité 2 dans le SAGE Vilaine