

Règlement écrit

Commune de Quessoy

Approuvé par délibération du conseil municipal le 6 Mars 2020

Révision allégée n°1 approuvée le 10 Janvier 2022

Modification n° 1 approuvé le 11 Septembre 2023

Modification n° 2 approuvé le 2 février 2026

Sommaire

<u>Titre 1 : Préambule et Lexique</u>	p 2
Chapitre 1 : Préambule	p 3
Chapitre 2 : Lexique	p 6
 <u>Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</u>	 p 7
Chapitre 1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	p 8
Chapitre 2 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	p 13
Chapitre 3 – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme pour l'application des articles 1 et 2 et du changement de destination	p 16
Chapitre 4 – Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	p 19
Chapitre 5 – Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division foncière	p 19
 <u>Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines</u>	 p 20
Dispositions applicables à la zone UA	p 21
Dispositions applicables à la zone UC	p 29
Dispositions applicables à la zone UL	p 37
Dispositions applicables à la zone UEe	p 42
Dispositions applicables à la zone UH	p 47
Dispositions applicables à la zone UY	p 54
 <u>Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u>	 p 61
Dispositions applicables aux zones 1AU et au sous-secteur 1AUv	p 62
Dispositions applicables aux zones 1AUI	p 69
Dispositions applicables aux zones 2AU	p 75
 <u>Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles</u>	 p 78
Dispositions applicables à la zone A	p 79
Dispositions applicables au sous-secteur Aep	p 89
Dispositions applicables au sous-secteur Aa	p 95
Dispositions applicables au sous-secteur Ay	p 99
 <u>Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles</u>	 p 104
Dispositions applicables à la zone N, et aux sous-secteurs Nt1, Nt2 et Ny	p 105

Titre 1 : Préambule et Lexique



CHAPITRE 1. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

- zones urbaines à dominante d'habitat : **UA, UC, UCc, UH,**
- zones urbaines destinées à l'accueil d'activités de loisirs, culturelles, sportives : **UL**
- zones urbaines destinées à l'accueil d'activités scolaires : **UEe**
- zones urbaines à dominante d'activités : **UY.**

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU.
Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.
Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU.
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : **1AU, 1AUv, 2AU,**
- Zones à urbaniser à dominante d'activités de loisirs, culturelles, sportives : **1AUI.**

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Aa correspondant aux zones agricoles où il ne sera pas possible de construire même des bâtiments agricoles de manière à préserver les possibilités de développement urbain du centre-bourg à long terme.

Deux STECAL ou secteurs de taille et de capacité limitées ont été créés au sein de la zone A :

- 1 STECAL « **Aep** » couvrant un ancien site d'activités dont il est prévu de changer la destination pour permettre la délocalisation d'un équipement public (ateliers communaux),
- 1 STECAL « **Ay** » couvrant des sites accueillant des activités économiques isolées implantées au sein de l'espace rural.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, 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.

La zone NP comprend 3 STECAL :

- 1 STECAL « **Nt 1** » au niveau duquel il existe un projet de création d'hébergements insolites,
- 1 STECAL « **Nt 2** » sur l'emprise bâtie du Château de Bogard ouvert au public au niveau duquel des activités de diversification ont été développées (salle de réception),
- 1 STECAL « **Ny** » couvrant des sites accueillant des activités économiques isolées implantées au sein de l'espace rural.

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est autorisé, autorisé sous condition ou interdit.

Ces dispositions se déclinent autour de 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité :** que puis-je construire ou aménager ?
- 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère :** comment construire ou aménager pour prendre en compte l'environnement ?
- 3 – Equipements et réseaux :** quelles sont les obligations de raccordement aux différents réseaux ?

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Il s'agit également d'apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ou OAP,
- Les secteurs de diversité commerciale à protéger (centre-bourg et village de l'Hôpital),
- Les secteurs concernés par des emplacements réservés ou ER,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,
- Les zones humides, cours d'eau et surfaces en eau recensés et validés par la CLE,
- Les zones inondables définies dans l'Atlas des zones inondables mais aussi des zones définies de manière complémentaire par les élus (une connaissance locale du risque),
- Les zones de présomption archéologique.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,

CHAPITRE 2. LEXIQUE

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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 des encorbellements.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses 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.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

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.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend 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.

Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones



CHAPITRE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1 -Les articles règlementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R111-2 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R111-26 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-27 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

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

OUTRE LES DISPOSITIONS CI-DESSUS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES TOUS LES AUTRES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME AINSI QUE TOUTES LES AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

2 -Les Servitudes d'Utilité Publiques

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

3 -Les réglementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les règles des lotissements dès lors qu'ils sont toujours en vigueur conformément au code de l'urbanisme.

4 -Les périmètres de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU, conformément à la délibération du Conseil municipal.

5 -Les périmètres de préemption commercial

La cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune, c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

- *fonds artisanaux ;*
- *fonds de commerce ;*
- *baux commerciaux ;*
- *terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².*

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain.

Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

Les biens ou droits inclus dans la cession d'une activité prévue dans un plan de sauvegarde ou dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire ne peuvent pas être préemptés.

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, le cédant doit en faire la déclaration au maire (*Déclaration de cession d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal ou d'un bail commercial, soumis au droit de préemption / Cerfa n°13644*02*).

6 -Patrimoine archéologique

TEXTES DE REFERENCE:

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *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.* »

Le Préfet de Région – DRAC des Bretagne sera saisi systématiquement :

- *pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur la plan de zonage du PLU) ;*
- *pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;*
- *pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.*

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- *la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;*
- *les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;*

- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

7-Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1-Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés a la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2-Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

3-Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

4-travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

L'article L.152-5 a été modifié par la loi patrimoine par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105 (relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)

Ne sont pas concernés :

- Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine,
- Les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code,
- Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code,
- Les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

8 -Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

9 -Permis de démolir

Est soumise à déclaration préalable, la démolition de tout bâtiment implanté sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du conseil municipal du 7 janvier 2013.

10 -Edification des clôtures

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du conseil municipal du 7 janvier 2013.

11 -Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier.

La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation ».

Les défrichements des terrains boisés, même non classés dans le présent document, sont soumis à autorisation.

Rappel : Ne sont enfin pas soumis à déclaration préalable les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et la sûreté aux abords des ouvrages RTE.

12 -Ouvrages RTE – lignes électriques

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis sur l'ensemble du territoire, et RTE a la possibilité de les modifier et ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

Rappels :

Les services de RTE doivent être consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir ou de permis de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage afin qu'ils puissent vérifier la compatibilité des projets de construction avec la présence de leur ouvrage.

Les services de RTE doivent également être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la compatibilité des projets avec la présence de nos ouvrages au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixés par les articles R.554-1 et suivant du code de l'environnement.

Concernant les servitudes, les interdictions, les obligations d'informer RTE, ..., liées à ces lignes, se reporter à l'annexe 7B.

13 - Ouvrages GRT Gaz - canalisations de transport de gaz

Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRT gaz, il est important de rappeler que sont admis dans toutes les zones, sauf mention contraire, les canalisations (canalisations enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Concernant les servitudes, les interdictions, les obligations d'informer GRT Gaz, ..., liées à ces canalisations, se reporter à l'annexe 7B.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2 - Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les haies ou talus, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Rappel : Ne sont enfin pas soumis à déclaration préalable les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et la sûreté aux abords des ouvrages RTE.

3 - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et avis conforme de la CDPENAF (*Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers*) en zone agricole et de la CDNPS (*La commission départementale de la nature des sites et des paysages*) en zone naturelle.

4 - Zones humides

Rappel de l'article 4 du règlement du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc qui s'applique sur le territoire de Quessoy :

« La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE sauf :

- *S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,*
- *Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,*
- *Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,*
- *Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'Environnement,*

- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides,*

- *S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.*

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PADG, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PADG. »

Nota Bene : La CLE entend par destruction des zones humides leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossés), leur affouillement, leur mise en eau, ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application de l'article L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement.

A contrario, le nettoyage des fossés drainants est toléré dans la mesure où il n'induit pas de surcreusement en-deçà de l'accumulation des matières dans le fossé. Un diagnostic au cas par cas des projets de réfection de drainage et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues par les conditions prévues par la disposition QM-6 du PADG.

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

5 - Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

6 - Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

7 - Préservation et développement de la diversité commerciale

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (article L 151-16 du code de l'urbanisme).

Sur la commune de Quessoy, un périmètre a été délimité sur le cœur du centre-bourg, et sur une partie du village de l'Hôpital.

A l'intérieur de ce périmètre, le changement de destination des surfaces commerciales est interdit. L'implantation de commerces de proximité ne pourra se faire qu'au sein de ce périmètre.

8 – Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34 2° du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (article R 151-34.2° du code de l'urbanisme).

Sur la commune de Quessoy, un périmètre de ce type a été identifié sur le site d'extraction et de transformation de Kaolin existant et autorisé par arrêtés préfectoraux. Ont également été identifiés au sein de ce périmètre les projets d'extensions en cours d'instruction.

CHAPITRE 3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : 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, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies ci-après.

Tableau de synthèse :

DESTINATIONS (R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME)	SOUS-DESTINATIONS (R 151-28 DU CODE DE L'URBANISME)
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
Habitation	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
Commerce et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>
	<i>Cinéma</i>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>
	<i>Equipements sportifs</i>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>

DEFINITIONS DES DESTINATIONS / SOUS-DESTINATIONS :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les 2 sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE :** la sous destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **EXPLOITATION FORESTIERE :** la sous destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules, et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les 2 sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **LOGEMENT :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **HEBERGEMENT :** cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou des foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les 6 sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL :** la sous destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et de services.
- **RESTAURATION :** la sous destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **COMMERCE DE GROS :** la sous destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente directe pour une clientèle professionnelle.
- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :** la sous destination recouvre les constructions destinées l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE :** la sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (gîte, gîte de groupe ...).
- **CINEMA :** la sous destination recouvre les constructions 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.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les 6 sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILES** : la sous destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public, ou ne prévoir qu'un accueil limité au public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES** : la sous destination 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 industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : la sous destination 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.
- **SALLE D'ART ET DE SPECTACLES** : la sous destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : la sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : la sous destination 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 « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **ENTREPOT** : cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **INDUSTRIE** : cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (*et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement*) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Le PLU autorise l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 6 secteurs : **UA, UC, UCc, UL, UEe, UH, UY.**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère du secteur UA :

Le secteur UA correspond centre-historique du bourg.

Pour les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les projets compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le PLU (pièce n°4).

Règles applicables au secteur UA :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UA - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UA– 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur de diversité commerciale identifié au document graphique au titre de l'article L 151-16, est interdit le changement de destination des constructions existantes ayant une sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » si la nouvelle destination est l'« habitation ».

Hormis les constructions et les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerces de détails à l'exception de celles visées à l'article 2.1,*
- *Commerce de gros,*
- *Bureau,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*
- *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception à l'exception de celles visées à l'article 2.1,*
- *Hébergement hôtelier et touristique s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UA– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une activité existante,*
- *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils regroupant plus de 3 chiens.*

UA- ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA- 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles s'implantent au sein du secteur de diversité commerciale identifié au niveau du document graphique au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

Sont admises, les extensions mesurées des constructions existantes ayant les sous-destinations industrie, et entrepôt à condition :

o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

UA- 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;

o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration	x		
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma	x		
Equipements 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	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA– 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

UA– 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 1 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UA- ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA– 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie, sauf contrainte technique avérée. Cette obligation ne s'impose pas aux surfaces commerciales.

Sur rue :

Les installations techniques de climatisation sont interdites.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : proportions, dimensions, matériaux, matériaux et finition des encadrements, position.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent de préférence présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*), est admise à l'exception des toitures en pointe de diamant qui ne sont pas autorisées.

La suppression d'une lucarne ancienne est interdite.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

4.1.4. Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être en harmonie avec la couleur des profilés, ou de la toiture du bâtiment principal.

4.1.5. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

-- Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

-- Les éléments boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

-- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

-- Les parcs et jardins identifiés au niveau des documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces parcs. Par exemple, l'abattage de quelques arbres peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (*extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe*) ou lié à l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc.

UA- 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UA- ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA- 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

UA- 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

UA- 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible,

- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...*) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UA- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Le percement de portes de garage dans le bâti traditionnel existant est interdit sur rue.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA– 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UA– 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UA- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA— 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

Rappels :

L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art.

En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés.

Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (*bac de disconnexion ou disconnecteur de pression*) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UA– 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UA– 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère du secteur UC, et du sous-secteur UCc :

Le secteur UC correspond aux développements récents du centre-bourg. Un secteur UCc a été créé sur l'emprise du supermarché. Une infime partie de la zone UC a été insérée au sein du secteur de diversité commerciale à protéger.

Pour les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les projets compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le PLU (pièce n°4).

Règles applicables au secteur UC, et sous-secteur UCc :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UC - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UC- 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur de diversité commerciale identifié au document graphique au titre de l'article L 151-16, est interdit le changement de destination des constructions existantes ayant une sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » si la nouvelle destination est l'« habitation ».

Hormis les constructions et les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerces de détails à l'exception de celles visées à l'article 2.1,*
- *Commerce de gros,*
- *Bureau,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*
- *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles visées à l'article 2.1,*
- *Hébergement hôtelier et touristique s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UC- 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une activité existante,*
- *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils regroupant plus de 3 chiens.*

UC- ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UC- 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles s'implantent au sein du secteur de diversité commerciale identifié au niveau du document graphique au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

Sont admises, les extensions mesurées des constructions existantes ayant les sous-destinations industrie, et entrepôt à condition :

o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur UCc, sont admises les extensions des constructions existantes ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de vente n'excède pas 1650 m² de surface de plancher.

UC- 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants (pressing, boulangerie, ...);

o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;

o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration	x		
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristiques			x
	Cinéma	x		
Equipements 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	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC- 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

UC- 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UC- ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC– 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. Cette obligation ne s'impose ni aux surfaces commerciales, ni aux constructions anciennes.

Sur rue :

Les installations techniques de climatisation sont interdites.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : proportions, dimensions, matériaux, matériaux et finition des encadrements, position.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires).

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

4.1.4. Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être en harmonie avec la couleur des profilés, ou de la toiture du bâtiment principal.

4.1.5. Bâtiments d'activités

Les bâtiments peuvent être réalisés et couverts en bardage.

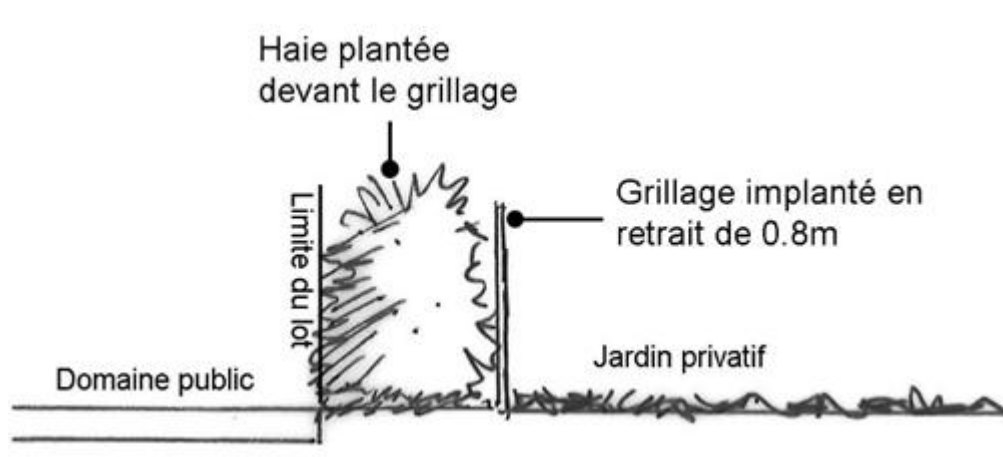
4.1.6. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

En limite avec le domaine public :

Les clôtures seront constituées d'une haie libre d'essences locales. La haie pourra être doublée d'un grillage souple ou d'un grillage à mailles rigide implanté en retrait de 0.80 mètre à l'intérieur de la parcelle.

Coupe de principe :



La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Il est également possible de prolonger un mur de pierre existant sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment). »

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.7. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UC- 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UC- ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC- 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

UC– 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

UC– 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible,
- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...), et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UC- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidé par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être conservé.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC– 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UC- 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UC- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC- 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

Rappels : L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art.

En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés.

Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (*bac de disconnexion ou disconnecteur de pression*) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UC – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UC – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère du secteur UL

Le secteur UL correspond au secteur regroupant l'essentiel des équipements collectifs à vocation culturelle, de sports et de loisirs implantés en partie ouest du bourg.

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (*rappelées page 13*).

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Règles applicables au secteur UL

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UL - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UL – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- « *Exploitation agricole ou forestière* »,
- « *Habitation* »,
- « *Commerce et activités de services* » à l'exception de la sous-destination *Cinéma*,
- « *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* »,

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UL – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,*
- *les dépôts de véhicules hors d'usage et de déchets,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

UL - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UL – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

UL – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristiques		x	
	Cinéma	x		
Equipements 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	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'arts et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôts		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures ou 10 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

UL – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UL - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UL – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UL - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UL– 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

UL – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UL – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- *Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;*
- *Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...) et à la charge exclusive du constructeur.*

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UL - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UL - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UL – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UL – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UL - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UL – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UL – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UL – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEe

Caractère du secteur UEe

Le secteur UEe correspond à une partie de l'emprise du collège – lycée de La Ville Davy.

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (*rappelées page 13*).

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Règles applicables au secteur UEe

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UEE - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UEE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Hormis les constructions et les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole et forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.1,*
- *Logement,*
- *Commerce et activités de services à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.1,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UEE – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,*
- *les dépôts de véhicules hors d'usage et de déchets,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

UEE - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UEE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « exploitation agricole » ou « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient en lien avec l'activité d'enseignement.

UEE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristiques		x	
	Cinéma		x	
Equipements 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	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'arts et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôts		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UEE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

UEE – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les nouvelles constructions présentant une destination « habitat » devront être édifiées à 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 1, et les autres constructions un retrait de 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 1.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UEE - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEE— 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UEE – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UEE - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UEE– 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

UEE – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UEE – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- *Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;*
- *Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...) et à la charge exclusive du constructeur.*

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UEE - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UEE - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UEE – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UEE – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UEE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UEE – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UEE – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UEE – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère du secteur UH :

Le secteur UH correspond aux principales entités urbaines de la commune qui se sont développées au sein de l'espace rural de manière plus ou moins ancienne, et qui bénéficient d'une desserte par les réseaux, y compris de collecte des eaux usées.

Une partie de la zone UH de l'Hôpital a fait l'objet d'un classement en secteur de diversité commerciale à protéger.

Pour les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les projets compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le PLU (pièce n°4).

Règles applicables au secteur UH :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UH - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UH– 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur de diversité commerciale identifié au document graphique au titre de l'article L 151-16, est interdit le changement de destination des constructions existantes ayant une sous-destination « artisanat et commerce de détail » si la nouvelle destination est l'« habitation ».

Hormis les constructions et les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerces de détail à l'exception de celles visées à l'article 2.1,*
- *Commerce de gros,*
- *Cinéma,*
- *Hébergement hôtelier et touristique s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UH– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une activité existante,*
- *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils regroupant plus de 3 chiens.*

UH - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UH – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles s'implantent au sein du secteur de diversité commerciale identifié au niveau du document graphique au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

UH– 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants (pressing, boulangerie, ...) ;

o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;

o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activité 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		
	Hébergement hôtelier et touristiques			x
	Cinéma		x	
Equipements 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	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UH– 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

UH – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les nouvelles constructions devront être édifiées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement de la RD 81.

Les nouvelles constructions présentant une destination « habitat » devront être édifiées à 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 765, et les autres constructions à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 765.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- *pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*

à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UH- ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH– 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. Cette obligation ne s'impose ni aux surfaces commerciales, ni aux constructions anciennes.

Sur rue :

Les installations techniques de climatisation sont interdites.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : proportions, dimensions, matériaux, matériaux et finition des encadrements, position.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes différentes, utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

4.1.4. Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être en harmonie avec la couleur des profilés, ou de la toiture du bâtiment principal.

4.1.5. Bâtiments d'activités

Les bâtiments peuvent être réalisés et couverts en bardage.

4.1.6. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.7. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UH– 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UH- ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UH– 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

UH– 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

UH– 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible,
- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UH- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être conservé.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UH- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UH– 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UH– 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UH - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH– 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

Rappels : L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art.

En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés.

Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (*bac de disconnexion ou disconnecteur de pression*) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. *Energie*

Non réglementé.

8.1.3. *Electricité, téléphone, télédistribution*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. *Assainissement*

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UH– 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UH– 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère du secteur UY

Le secteur Uy correspond un secteur déjà urbanisé à vocation économique. Il correspond à la zone d'activités de l'Espérance.

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (*rappelées page 13*).

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Règles applicables au secteur UY

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UY - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UY – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Hormis les constructions et les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.1,*
- *Commerces et activités de services à l'exception des sous-destinations Commerce de Gros, et de celles visées à l'article 2.1,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*
- *« Equipements d'intérêt collectif et services publics » à l'exception des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » compatibles avec le caractère de la zone,*
- *Hébergement hôtelier et touristique.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UY– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone,*
- *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers non liés à une activité autorisée dans la zone,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

UY- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UY – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ayant une sous-destination Logement à usage exclusif de gardiennage destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone, aux conditions suivantes :

- *d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,*
- *de ne pas excéder 60 m² de Surface de plancher,*
- *que la surface de plancher du logement n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère,*
- *de ne pas être réalisée préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.*

Les surfaces ou halls d'exposition permettant à un fabricant ou à un artisan de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, et offrant éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur, aux conditions suivantes :

- *d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,*
- *de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher,*
- *que cette surface d'exposition n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère,*
- *de ne pas être réalisée préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.*

Les extensions des constructions existantes ayant la sous-destination logement et leurs annexes, si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne crée pas plus de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU ou ne crée pas plus de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.*

Les extensions des constructions existantes ayant une sous-destination restauration à condition que l'opération projetée ne conduise pas à la création d'une activité complémentaire.

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime.

UY – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement			x
	Hébergement		x	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration			x
	Commerce de gros	x		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristiques		x	
	Cinéma		x	
Equipements 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	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'arts et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôts	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

UY – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les constructions présentant une sous-destination « logement » devront être édifiées à 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 765, et les autres constructions un retrait minimum de 15 mètres de l'axe de la RD 765.

Les constructions doivent être édifiés en recul d'au moins 5 m de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas ce recul.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Lignes électriques

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation, de modification de construction existante située à proximité des lignes électriques devra être soumis à l'accord préalable de RTE.

3.2.3. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.4. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.5. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UY - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (*briques creuses, parpaings, ... etc*) est strictement interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue, voie publique et structurantes, et à l'intérieur des marges de recul seront constituées par :

- une haie végétale taillée ou libre d'une hauteur maximum de 2 mètres doublée ou non d'un grillage plastifié à maille rectangulaire,
- un treillis métallique de couleur sombre doublé ou non d'une haie végétale,
- un muret enduit doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 0,50 à 2 mètres.
- un mur bahut ou mur d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 mètre.

En limites séparatives, la plantation d'une haie bocagère est obligatoire en cas de pose de clôture.

Les hauteurs maximum des clôtures pourront être dépassées en cas de dénivelé important au droit de celles-ci.

Les haies devront être constituées d'essences variées.

Pour les constructions neuves, tout projet de clôture devra être intégré à l'ensemble du projet architectural et fera partie intégrante de la demande de permis de construire.

4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UY – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UY - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UY – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

UY – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voies. Seuls les arasements nécessaires à la réalisation d'un accès au terrain seront admis.

UY – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UY - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les immeubles de bureaux, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UY- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UY – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UY – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UY - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UY – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UY – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

UY – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone à urbaniser est dite « zone AU ». Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- le secteur 1AU et son sous-secteur 1AUv
- le secteur 1AUl
- le secteur 2AU.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère du secteur 1AU

Les secteurs 1AU correspondent aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (*au moment de l'élaboration du PLU*) destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais aussi à des secteurs sur lesquels des projets de renouvellement urbain sont envisagés.

La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à vocation résidentielle majoritaire dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement d'ensemble.

Un sous-secteur 1AUv a été créé sur l'îlot du verger de manière à permettre la création de bâtiments plus hauts que sur le reste des zones 1AU.

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (*rappelées page 13*).

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Règles applicables au secteur 1AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AU - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerce et activités de services,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AU – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules,*
- *les dépôts de ferrailles, de déchets, ou de matériaux divers,*
- *Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux aménagements, à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits,*
- *les chenils regroupant plus de 3 chiens.*

1AU - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

1AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristiques		x	
	Cinéma		x	
Equipements 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	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'arts et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôts		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou 9 mètres au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

Au niveau du sous-secteur 1AUv :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

1AU – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en recul de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésiastiques, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

1AU - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires*).

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

4.1.4. Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être en harmonie avec la couleur des profilés, ou de la toiture du bâtiment principal.

4.1.5. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

1AU – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

1AU – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

1AU – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

1AU - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être conservé.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AU – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AU - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Rappels : L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AU – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

1AU – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Caractère du secteur 1AUL

Le secteur 1AUL correspond au secteur très peu bâti et pas équipé (*au moment de l'élaboration du PLU*) destiné à permettre le développement du pôle d'équipements existant (UL). La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Pour les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les projets compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le PLU (pièce n°4).

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (rappelées page 13).

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Règles applicables au secteur 1AUL

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUL - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUL – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :

- « *Exploitation agricole ou forestière* »,
- « *Habitation* »,
- « *Commerce et activités de services* »,
- « *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* »,

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AUL – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, ou de matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux aménagements, à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits.

1AUL - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUL – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

1AUL – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements 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	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'arts et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUL - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUL – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

1AUL – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

1AUL - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUL – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires*).

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

1AUL – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUL – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

1AUL – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

1AUL – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...) et à la charge exclusive du constructeur.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

1AUL - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUL - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUL – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUL – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AUL - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUL – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

1AUL – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

1AUL – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère des secteurs 2AU

Les secteurs 2AU correspondent aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation (modification ou révision) qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Règles applicables aux secteurs 2AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions non mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

2AU – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux aménagements, à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits.

Les types d'activités du sol non mentionnés à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

2AU - ARTICLE 2 -TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises, les « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- *que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;*
- *d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.*

2AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2AU – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésiastiques, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

2AU - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

2AU – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

2AU – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

2AU – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2AU - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AU – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

2AU – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les conditions de desserte par les réseaux seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, et en accord avec les autorités compétentes concernées.

2AU – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

2AU – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

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

Elle regroupe 3 sous-secteurs :

- un sous-secteur **Aep** (STECAL) couvrant le site d'une ancienne activité implantée entre le centre-bourg et le village de l'Hôpital dont il est prévu de changer la destination pour permettre la délocalisation d'un équipement public,
- un sous-secteur **Aa** correspondant aux zones agricoles où il ne sera pas possible de construire même des bâtiments agricoles,
- un sous-secteur **Ay** (STECAL) couvrant des sites accueillant des activités économiques isolés au sein de l'espace rural.

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones A, et celles applicables aux différents sous-secteurs de la zone A ont été dissociées.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (*rappelées page 13*).

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques par une trame particulière correspondant aux périmètres de protection des captages sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au captage de Carnivet (joint en annexe 7B – servitudes d'utilité publique).

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique, les constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1.

A – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (*notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole*).

A - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :*

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ou qu'il s'agisse d'installations destinées à la gestion des déchets (déchetterie, ISDI ou Installation de Stockage de Déchets Inertes);*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

-- les nouvelles constructions ayant la destination *Exploitation agricole et forestière à condition :*

- *qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 35 m² de surface de plancher, locaux destinés à la*

vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, ...etc.) ;

- *ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.*

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination Logement si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (« logement de fonction agricole ») conformément aux règles définies par la Charte agricole des Côtes d'Armor de juin 2019, si les règles cumulatives suivantes sont respectées :

- *que la construction soit destinée au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées, ...etc.),*
- *que la construction soit implanté à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation. A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500 mètres par la route, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant, et que la distance entre la limite de propriété n'excède pas 10 mètres sans séparation par une voie,*
- *que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation,*
- *et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 750 m².*

-- Sont également admis, le changement de destination de construction existante pour les sous-destinations suivantes :

- Hébergement touristique à condition que cette activité :

- *soit une activité de diversification des activités d'une exploitation agricole, reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;*
- *soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante ;*
- *soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) ;*
- *soit située à proximité des bâtiments de l'exploitation ;*
- *ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.*

- Logement nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'il soit lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,*
- *qu'il soit justifié par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille ;*
- *d'être localisé à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation ;*
- *qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploité par un tiers.*

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol créée n'excède pas :
- pour les logements dont l'emprise est supérieure à 100 m² : plus de 30% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m² par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,
- pour les logements dont l'emprise est inférieure ou égale à 100 m², plus de 40 m² par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'extension envisagée respecte une distance minimum de 100 m de tout bâtiment ou installation agricole en activité. Une dérogation pourra être accordée à cette règle si le bâtiment à étendre est déjà implanté à moins de 100 mètres, le projet ne devra alors ne pas réduire l'interdistance existante avec ce ou ces activité(s).

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension pourront être supérieures à celles de la construction existante.

-- L'extension des constructions existantes présentant une sous-destination Logement dans une construction existante de caractère contiguë et si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité. Une dérogation pourra être accordée à cette règle si le bâtiment à étendre est déjà implanté à moins de 100 mètres, le projet ne devra alors pas réduire l'interdistance existante avec ce ou ces activité(s).

-- Les annexes des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- de ne pas excéder plus de 2 annexes sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,
- d'être situées à moins de 20 mètres de cette construction,
- de ne pas créer un logement supplémentaire,
- que l'emprise au sol des annexes n'excède pas les 60 m²,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.
- Et enfin, d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité.

-- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

A – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les types d'activités suivants :

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique, les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles est autorisée.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement		x	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristiques			x
	Cinéma		x	
Equipements 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			x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'arts et de spectacles		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôts		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique : non réglementé.

En dehors de ces secteurs, l'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas créer plus de 60 m² d'emprise au sol sur le terrain d'emprise de l'habitation principale.

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes ayant une sous-destination logement ne doit pas créer plus de :

- 40 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU pour les logements dont l'emprise initiale est inférieure ou égale à 100 m².
- 30 % dans la limite de 50 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU pour les logements dont l'emprise initiale est supérieure à 100 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique : non réglementé.

La hauteur n'est pas réglementée des ouvrages et des constructions présentant une sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » liés au transport de l'énergie électrique dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les nouvelles constructions présentant une sous-destination « logement » devront être édifiées à 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 765, et les autres constructions à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 765.

Les constructions devront être édifiées à 15 mètres minimum de l'axe des RD 1, 28 et 81.

Les constructions ayant une destination « exploitation agricole et forestière » doivent être édifiées en recul d'au moins 5 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les autres constructions pourront être édifiées à l'alignement soit à 1 mètre en recul de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent s'implanter intégralement au maximum à 20 mètres du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésiastiques, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

A - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Bâtiments agricoles

Les projets de constructions devront respecter les pentes naturelles et limiter les terrassements trop importants.

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage de teinte sobre.

Ils peuvent être recouverts en tôle prélaquée. 10% de la surface totale de la couverture peut-être réalisée en matériaux translucide (à l'exception des serres).

Dans les 2 cas, la teinte doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les tôles ondulées galvanisées réfléchissantes sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

4.1.3. Autres constructions

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. Cette obligation ne s'impose pas aux constructions anciennes.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*), est admise uniquement en complément d'une toiture traditionnelle et ne doit porter que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (*sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture support de panneaux solaires pour lesquelles il n'y a pas de restriction d'emprise*).

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être en harmonie avec la couleur des profilés, ou de la toiture du bâtiment principal.

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.4 Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

A – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

A – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l’impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

A – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l’opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l’unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

A - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d’assiette ou dans une unité foncière privée située dans l’environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l’importance de l’occupation ou de l’utilisation du sol envisagée et adaptée à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Toute création d’accès directs sur la RD 765 est interdite.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l’importance ou à la destination des constructions qu’elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

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

En cas d'absence de conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers. Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

Rappels : Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règles applicables aux secteurs Aep

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Aep - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Aep – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone Ae, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Aep – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les changements de destinations ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Aep - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aep – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis :

- **Le changement de destination** des constructions existantes si la nouvelle destination correspond à la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
- *l'intégration à l'environnement est respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

- **Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants** présentant une destination Equipements d'intérêt collectif et services publics, si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ne pourra dépasser 500 m²,*
- *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
- *l'intégration à l'environnement est respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

Aep – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUJETS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements 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			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'arts et de spectacles			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aep - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Aep – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne doit pas dépasser 500 m² d'emprise au sol.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des bâtiments ne peut être supérieure à 10 m, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur n'est pas réglementée des ouvrages et des constructions présentant une sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » liés au transport de l'énergie électrique dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Aep – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les constructions devront être édifiées à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 1.

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 5 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

Aep - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aep – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les équipements et constructions publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

Aep – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Aep - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aep – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Aep – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

Aep – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Aep - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aep - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Aep – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aep – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Aep - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aep – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

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

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

Les nouveaux bâtiments qui le nécessite ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Aep – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Aep – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règles applicables aux secteurs Aa

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Aa - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Aa – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (*rappelées page 13*).

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1.

Aa – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les changements de destinations ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Aa - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aa – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement agricole de ces zones :

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*

Aa – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristiques		x	
	Cinéma		x	
Equipements 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			x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'arts et de spectacles		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôts		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aa - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Aa – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Aa – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Non réglementé

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

Aa - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aa – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

Aa – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Aa - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aa – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

Aa – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

Aa – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

Aa - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aa - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Aa – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Non réglementé.

7.1.2. Accès

Non réglementé.

7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé.

Aa – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé.

Aa - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aa – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Non réglementé.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Non réglementé.

Aa – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

Aa – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règles applicables aux secteurs Ay

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ay - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ay – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone Ay, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ay – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Ay - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ay – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement agricole de ces zones :

En sous-secteur Ay1 uniquement, les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

En sous-secteur Ay2 uniquement : les nouvelles constructions et les extensions des constructions présentant une sous-destination industrie existantes si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *qu'elles soient liées aux activités existantes,*
- *l'opération projetée ne crée pas d'activité supplémentaire,*
- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions n'accroisse pas de plus de 50 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

Ay – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ay - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ay – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Pour la sous-destination « industrie », l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (nouvelles constructions + extension(s)) ne doit pas accroître de plus de 50% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à 10 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur n'est pas réglementée des ouvrages et des constructions présentant une sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » liés au transport de l'énergie électrique dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ay – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les constructions devront être édifiées à 15 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 81.

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

Ay - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ay – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Les bâtiments d'activités peuvent être réalisés en bardage.

Les tôles ondulées galvanisées réfléchissantes sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise.

Une partie de la surface totale de la couverture peut-être réalisée en matériaux translucide.

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50 m), les parpaings non enduits et peints, les tôles, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

Ay – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Ay - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ay – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Ay – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Ay – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Ay - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ay – ARTICLE 7- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ay – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ay – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ay - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ay – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ENERGIE, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d’eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d’électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d’assiette de l’opération.

8.1.4. Assainissement

Les nouveaux bâtiments qui le nécessitent ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d’un système d’assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d’assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d’Assainissement Non Collectif).

L’évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ay – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L’IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L’ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d’infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ay – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, 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.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractère du secteur N

La zone « N » couvre des sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager. Au sein de la zone NP, 3 STECAL ou Secteurs de Taille et de Capacité Limitées ont été créés :

- un STECAL « Nt1 » correspondant à une emprise sur laquelle un projet de création d'hébergements touristiques insolites est envisagé,
- un STECAL « Nt2 » correspondant à l'emprise du château de Bogard et de ses dépendances au niveau duquel des projets de diversification ont déjà été créés et pourraient être développés,
- un STECAL « Ny » correspondant à l'emprise d'une activité isolée.

Règles applicables aux secteurs N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

La destruction des zones humides effectives, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf exceptions (*rappelées page 13*).

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques par une trame particulière :

- *Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique*
- *Les constructions nouvelles à l'exception des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,*
- *Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2 et de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques par une trame particulière correspondant aux périmètres de protection des captages sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au captage de Carnivet (joint en annexe 7B – servitudes d'utilité publique).

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

N - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

N – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N :

Sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « exploitation forestière » à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers, et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol créée n'excède pas :
 - pour les logements dont l'emprise est supérieure à 100 m² : plus de 30% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m² par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,
 - pour les logements dont l'emprise est inférieure ou égale à 100 m², plus de 40 m² par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'extension envisagée respecte une distance minimum de 100 m de tout bâtiment ou installation agricole en activité. Une dérogation pourra être accordée à cette règle si le bâtiment à étendre est déjà implanté à moins de 100 mètres, le projet ne devra alors ne pas réduire l'interdistance existante avec ce ou ces activité(s).

-- L'extension des constructions existantes présentant une sous-destination Logement dans une construction existante de caractère contiguë et si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité. Une dérogation pourra être accordée à cette règle si le bâtiment à étendre est déjà implanté à moins de 100 mètres, le projet ne devra alors pas réduire l'interdistance existante avec ce ou ces activité(s).

-- Les annexes des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- de ne pas excéder plus de 2 annexes sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,
- d'être situées à moins de 20 mètres de cette construction,
- de ne pas créer un logement supplémentaire,
- que l'emprise au sol des annexes n'excède pas les 60 m²,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.
- Et enfin, d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité.

-- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole en activité.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

En sous-secteur Nt1 :

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » à condition :

- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments n'excède pas 80 m²,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages,*
- *et enfin que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*

En sous-secteur Nt2 :

Les extensions des constructions existantes ayant la sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies ...

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 30% de l'emprise au sol initiale, ou n'excède pas plus de 40 m² supplémentaire, par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *et enfin que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*
- *Enfin si la construction existante est implantée à moins de 100 mètres d'un ou de plusieurs bâtiment(s) agricole(s) en activité, le projet ne devra pas réduire l'interdistance existante avec ce ou ces bâtiment(s) d'activité.*

Rappel : *En aucun cas les dimensions de l'extension pourront être supérieures à celles de la construction existante.*

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies ...

- *de ne pas excéder plus de 2 annexes sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,*
- *d'être situées à moins de 20 mètres de cette construction,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que l'emprise au sol des annexes n'excède pas les 60 m²,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.*

Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination centre de congrès et d'exposition si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies ...

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 100 m² supplémentaire, par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *et enfin que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*

Le changement de destination de construction existante de caractère si la nouvelle destination correspond à la sous-destination Logement, Hébergement hôtelier et touristique ou Restauration, et si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

En sous-secteur Ny :

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination industrie si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- qu'elles soient liées aux activités existantes,
- l'opération projetée ne crée pas d'activité supplémentaire,
- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions n'accroisse pas de plus de 50 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permet,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.

Dans la zone N et les sous-secteurs Nt1, Nt2 et Ny :

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.) ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

N – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Dans les secteurs N :

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les constructions légères liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes:
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations en secteur N :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements 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			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'arts et de spectacles		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations en secteur Nt1 :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques			X
	Cinéma		X	
Equipements 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			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'arts et de spectacles		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations en secteur Nt2 :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques			X
	Cinéma		X	
Equipements 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			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'arts et de spectacles		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations en secteur Ny :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques		X	
	Cinéma		X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Equipements 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			x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'arts et de spectacles		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôts		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

En zone N :

L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas créer plus de 60 m² d'emprise au sol sur le terrain d'emprise de l'habitation principale.

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes ayant une sous-destination logement ne doit pas créer plus de :

- 40 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU pour les logements dont l'emprise initiale est inférieure ou égale à 100 m².
- 30 % dans la limite de 50 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU pour les logements dont l'emprise initiale est supérieure à 100 m².

En sous-secteur Nt1 :

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne doit pas créer plus de 80 m².

En sous-secteur Nt2 :

L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas créer plus de 60 m² d'emprise au sol sur le terrain d'emprise de l'habitation principale.

L'emprise au sol cumulée des extensions de l'habitation existante ne doit pas créer plus de 30 % ou 40 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol cumulée des extensions de constructions existantes présentant une sous-destination centre de congrès et d'exposition ne doit pas créer plus de 100 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

En sous-secteur Ny :

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions présentant une sous-destination industrie ne doit pas n'accroître pas de plus de 50 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas réglementée des ouvrages et des constructions présentant une sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » liés au transport de l'énergie électrique dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En zone N :

La hauteur des bâtiments présentant une sous destination Logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur maximale des annexes et des abris pour animaux ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En sous-secteur Nt1 :

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à 5 mètres sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, ...).

En sous-secteur Nt2 :

Non réglementé.

En sous-secteur Ny :

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 10 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, ...).

N – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies / emprises publiques

Les nouvelles constructions présentant une sous-destination « logement » devront être édifiées à 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 765, et les autres constructions à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 765.

Les nouvelles constructions devront être édifiées à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des RD 1 et 28.

Les nouvelles constructions pourront être édifiées à 5 mètres en recul de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. *Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

En zone N :

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent s'implanter intégralement au maximum à 20 mètres du bâtiment principal.

En sous-secteurs Nt1, Nt2 et Ny :

Non réglementé.

3.2.4. *Cours d'eau identifiés au règlement graphique*

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, sauf configuration particulière de la berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

N - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En zone N et en sous-secteurs Nt1, Nt2 et Ny :

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

En zone N, et sous-secteurs Nt2 et Ny :

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. Cette obligation ne s'impose pas aux constructions anciennes.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte et l'aspect de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*), est admise uniquement en complément d'une toiture traditionnelle et ne doit porter que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (*sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture support de panneaux solaires pour lesquelles il n'y a pas de restriction d'emprise*).

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées.

Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être en harmonie avec la couleur des profilés, ou de la toiture du bâtiment principal.

4.1.3. Bâtiments d'activités

En sous-secteur Ny :

Les bâtiments liés aux activités peuvent être réalisés en bardage de couleur sobre.

Ils peuvent être recouverts en tôle prélaquée. 10% de la surface totale de la couverture peut-être réalisée en matériaux translucide.

Dans les 2 cas, la teinte doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les tôles ondulées galvanisées réfléchissantes sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

4.1.4. Clôtures

En zone N, et sous-secteurs Nt1, Nt2 et Ny :

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

En zone N, et sous-secteurs Nt1, Nt2 et Ny :

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction ... etc.*). Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente, un linéaire avec des essences adaptées aux spécificités du sol.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

N – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

N – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

N – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

N - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Toute création d'accès directs sur la RD 765 est interdite.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

En zone N, et sous-secteurs Nt2 et Ny :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

Rappels : L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

En sous-secteurs Nt1 :

Non réglementé.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement

En zone N, et sous-secteurs Nt2 et Ny :

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

En sous-secteurs Nt1 :

Non réglementé.

N – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.