Commune de

BILLÉ (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce:

4.1- Règlement

Objet :

APPROBATION	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°…….. En date du 1er/02/2024 Approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Billé. Le Maire,	

Sommaire

Sommaire 1
Préambule 2
Dispositions générales 4
Zone Urbaine U et zone à urbaniser 1AU 12
U et 1AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 12
U et 1AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 13
U et 1AU 3- Equipement et réseaux 19
Zone urbaine d'activités artisanales UA 22
UA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 22
UA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 23
UA 3- Equipement et réseaux 25
Zone urbaine d'équipements UL 27
UL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 27
UL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 28
UL 3- Equipement et réseaux 30
Zone à urbaniser à long terme 2AU 32
2AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 32
2AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 32
2AU 3- Equipement et réseaux 33
Zone agricole A 35
A 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 35
A 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 38
A 3- Equipement et réseaux 43
Secteur constructible de hameau 45
Ah (habitations) et Aha (activités) 45
Ah et Aha 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 45
Ah et Aha 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 47
Ah et Aha 3- Equipement et réseaux 51
Zone naturelle et forestière N 54
N 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 54
N 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56
N 3- Equipement et réseaux 60
Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme 63
Les définitions retenues 63
Les précisions utiles pour l'emploi des définitions 64
Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination 68
Annexe 3 : Arrêté préfectoral du captage d'eau potable 74

Préambule

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de BILLE

Le règlement est composé :

-du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du P.L.U., les législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement y compris la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

Division du territoire en zones

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être 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 (R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme)

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être 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.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées, en zone A et N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipement collectifs et les changements de destination des bâtiments désignés prévus par l'article L.151-11,

3° Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants prévus par l'article L.151-12, dans les conditions fixées par le règlement qui précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour information, voici les destinations et sous-destinations des constructions : En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Pour chaque type de zones, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément à la légende ci-dessous :

- X : interdiction
- O : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- ✓ : autorisation sans condition spécifique

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitations	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les termes utilisés dans le présent règlement font référence au lexique national d'urbanisme. Pour toute définition, se reporter au Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Dispositions générales

AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- **REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-6 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-4 : 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.

Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont : 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; 4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Article R111-26 : 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.

- **SERVITUDES ET AUTRES LEGISLATIONS**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU), et notamment la servitude d'implantation et de passage de canalisation (I3) où il est défini une zone non aedificandi et non sylvandi.

c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...),

d) Le Code forestier, qui, conformément à l'Article L. 124-6 et à l'arrêté du 28 février 2003 applicable en Ille-et-Vilaine, définit les bois soumis au régime forestier au-delà du seuil d'un hectare. Au-delà de ce seuil, la coupe et le défrichement sont soumis à autorisation,

e) Les lois de 1913 sur les monuments historiques, codifiée aux articles L. 621-1 à L. 623-1 du Code du Patrimoine, et de 1930 sur les sites, codifiée aux articles L. 341-1 à L. 341-22 du Code de l'environnement.

PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE

Le périmètres de protection des captages d'eau potable du Mué et du Bas Plessis, dont les prélèvements d'eau sont destinés à la consommation humaine, est identifiés au règlement graphique suivant le figuré ci-contre. Dans cette zone, se reporter à l'arrêté préfectoral joint en annexe du présent règlement.

PROTECTION DES COURS D'EAU

Les constructions doivent être implantées à 20 m du haut des berges des cours d'eau dans toutes les zones. Tout nouveau franchissement devra être réalisé en respectant les continuités écologiques (piscicoles et sédimentaires). Dans ce recul inconstructible toute occupation du sol susceptible

de dégrader les cours d'eau, les travaux de types affouillements, terrassements, drainages et busages sont interdits.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement et dans tous les cas observer un recul minimal de 20 mètres du haut des berges des cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau ;
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.

Identification de la trame bleue au règlement graphique du PLU :

ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, 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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Identification au règlement graphique :

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Possibilité est donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

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

- **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III**

Article R.523-1 du Code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de constructions 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 de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article R.523-4 du Code du patrimoine : Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

Article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme) :« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L.522-5 du Code du patrimoine : « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

Article L.522-4 du Code du patrimoine : « Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

Article L.531-14 du Code du patrimoine : « Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions […] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

[Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.]

- **Code de l'urbanisme**

Article R.111-4 du Code de l'urbanisme : « 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. »

- **Code de l'environnement**

Article L.122-1 du Code de l'environnement : « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

- **Code pénal :**

Article 322-3-1, 2° du Code pénal : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

ECONOMIE D'ENERGIE

L'isolation thermique des constructions : conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies…,

RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre est autorisée pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique sera refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,

- si le terrain est soumis à un risque (inondation et submersion marine),

- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit ou site classé. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.

- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

REGLES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département d'Ille et Vilaine sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le département est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3, Habitations collectives et bureaux, h > 28m, Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, Etablissements sanitaires et sociaux, Centres de production collective d'énergie, Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public, Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie, Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise, Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc.…)
- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

ZONE INONDABLE

En zone inondable : toute construction nouvelle est interdite.

En cas d'extension d'une habitation existante : l'extension de la construction devra être placée sur la partie la moins exposée et les planchers habitables devront être surélevés de 0,50 à 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU :

Les éléments de paysage à préserver

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Haies : Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312- 2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

Haies identifiée au titre des continuités écologiques (L.151-23), à planter/recréer

Chemins

Des haies bocagères (implantée à plat, sur talus ou sur creux) et des talus nus sont identifiées au titre des continuités écologiques (L.151-23 du CU). Tous travaux ayant pour effet de supprimer des éléments identifiés au plan, en tout ou partie :

- doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), sauf dans le cas travaux correspondant à un entretien durable et normal[1] et de l'exploitation d'une haie[2], et les brèches permettant l'accès de parcelles en parcelles.

- la demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de l'élément bocager dans un rapport à minima de 1 pour 2 et de qualité équivalente (antiérosif, qualité de l'eau, biodiversité,…). Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie (avec talus si la haie détruite est sur talus) sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune. Les plantations seront réalisées avec des essences locales et devront permettre une évolution vers une haie multi stratifiée et riche en espèces floristiques.

En complément des compensations demandées, si les haies du ou des unités foncières concernées par le projet de suppression de haie(s), sont composées uniquement d'arbres, il sera également demandé un

[1] On entend par « entretien normal » : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

[2] On entend par « exploitation du bois » : le recepage et la coupe à blanc, sans toutefois dépasser 50% du linéaire identifié.

regarnissage composé d'arbustes, d'arbres et d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs…) afin de restaurer ces linéaires de haies dégradés.

Les travaux d'entretien normal et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.

Bâti : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la forme suivante :

- Constructions dans sa totalité

Mur ou front bâti en zone U

Zones humides : Dans ces zones humides identifiées au document graphique, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements, y compris les affouillements et exhaussements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Les zones humides sont identifiées au règlement graphique du PLU.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Boisement classés au titre de l'article L.113-1 et suivants.

La construction, le défrichement et tout changement d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf :

- Pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- Pour l'entretien traditionnel du boisement (émondage, élagage),
- Si les bois et forêts sont soumis au régime forestier (forêts publiques),
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type gestion,
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie par arrêté préfectoral,
- Si les coupes font déjà l'objet d'une autorisation délivrée au titre du code forestier.

Les coupes d'arbres seront, dans tous les cas, réalisées dans les règles de l'art et effectuée entre début octobre et fin février.

Zone Urbaine U et zone à urbaniser 1AU

U et 1AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[3] (et annexes)		✓	
	Hébergement[4] (et annexes)		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, …).
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma		✓	
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	

[3] *Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

[4] *Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. .(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		O	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, …).
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	

U et 1AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U et 1AU 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

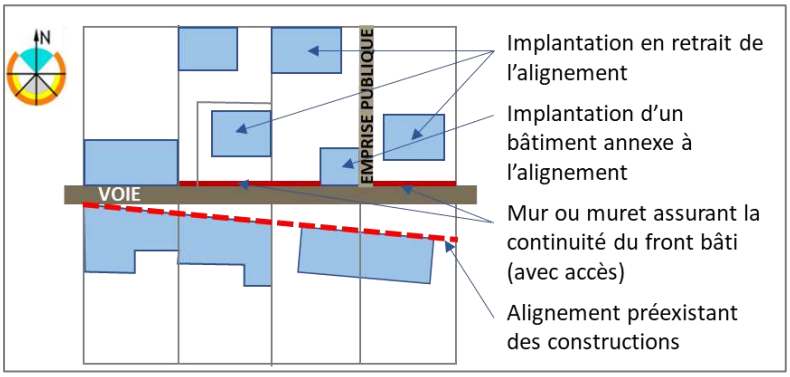
U et 1AU 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voies, places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

En zone U, aux limites identifiées au plan par le trait bleu : ——
les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture et/ou une/des annexe(s) ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins.

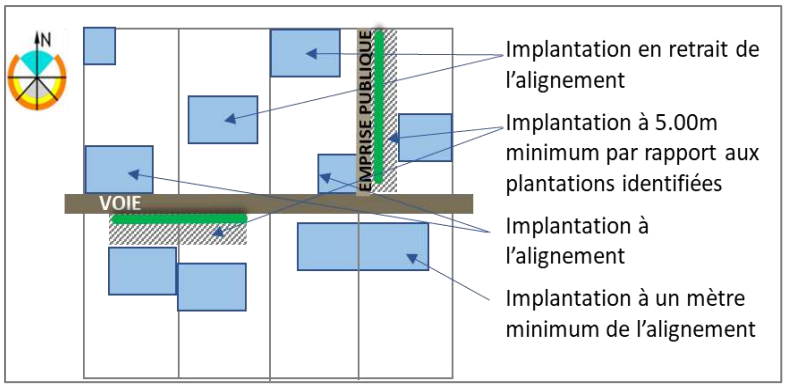


En secteur U et 1AU : Les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement ;

-A une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au plan à l'alignement ou sur l'emprise publique.



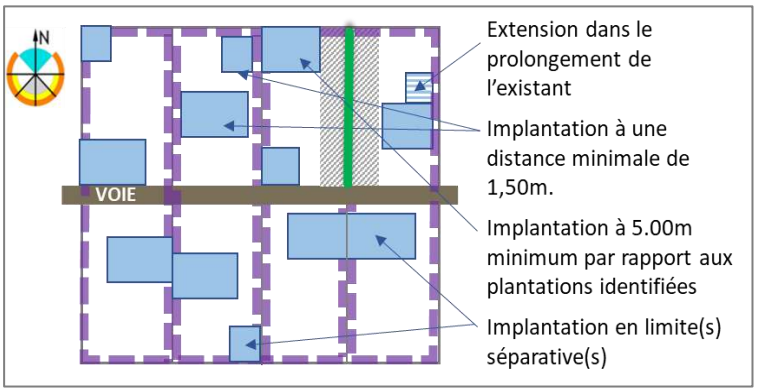
Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

U et 1AU 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :
- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.

Et à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.



Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère et de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

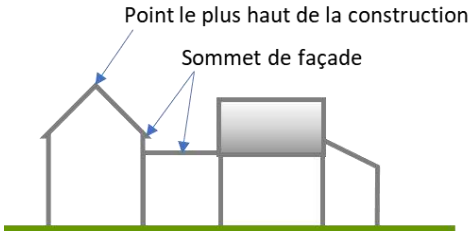
U et 1AU 2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade[5]	Point le plus haut de la construction
Habitations	7.00 mètres	9.00 mètres
Annexes	3.50 mètres	3.50 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.



Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

U et 1AU 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

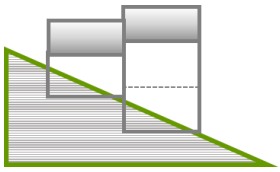
[5] Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions. Il pourra être réalisé des constructions en ½ étage, voire sur demi-sous-sol.



Construction réalisée en ½ étage

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc…)

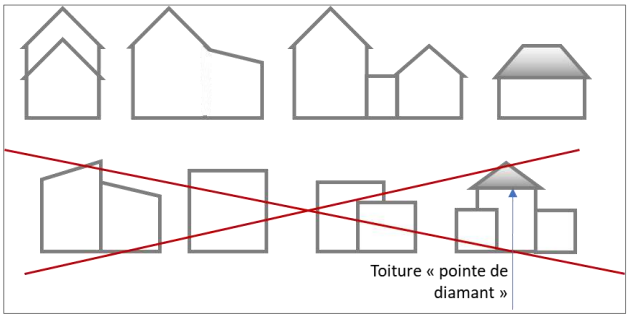
Les façades et teintes :

La teinte des façades doit être en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique, le bois laissé naturel et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criardes vert, bleue, jaune, rose… ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront de teinte ardoise ou zinc pré-patiné ou bois. Des pans de toitures pourront être translucides ou transparents. Les toitures pourront être végétalisées.

Les toitures comporteront deux ou quatre pans de 35° à 45°, pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction principale. Les toitures à quatre pans devront présenter un faîtage correspondant à 1/3 de la longueur de la construction, au minimum.



Exemples de silhouette de constructions admises et interdites

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admise pour 40% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes.

Les toitures en « pointe de diamant » (sans faitage) sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

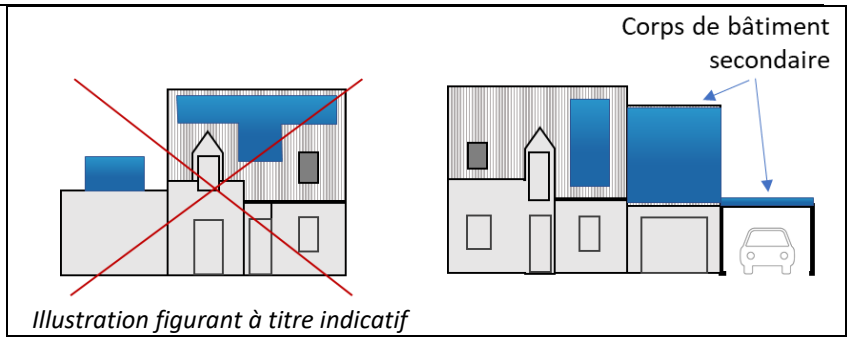
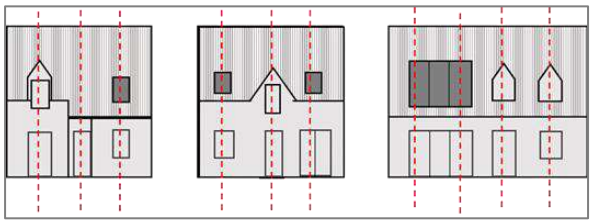


Illustration figurant à titre indicatif

Lucarnes / Gerbières / châssis :

Les châssis de toit seront plus hauts que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.



La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction et s'harmoniseront avec elle.

Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites, sauf en cas de nécessité de soutènement de terres pour une hauteur maximale de 0.50m (mesure prise depuis l'espace public).

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 2 mètres en limites séparatives,
- 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques, avec une hauteur en dur de 0,60m maximum (les parpaings bruts sont interdits et il devra être réservé des passages pour la petite faune à l'image de l'exemple ci-contre).
- 1,80 mètre maximum est admise pour les pilastres et portails.

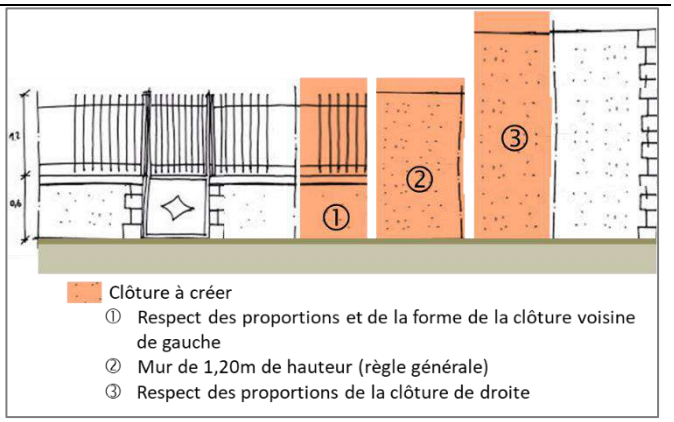
En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[6] et d'essences horticoles doublées ou non d'une clôture ajourée.

En limite identifiée au règlement graphique par un trait bleu :

[6] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

A l'alignement, les clôtures nouvelles sont obligatoirement constituées de murs réalisés soit en pierre à la façon traditionnelle, soit recouvert d'un enduit harmonieux avec les murs voisins ;

Et soit dans la limite de 1,20 mètres de hauteur, soit à la hauteur de la clôture contigüe la plus haute. La hauteur des clôtures est comptée depuis la voie ou l'espace public.



Constructions identifiées au règlement graphique :

L'ensemble des éléments marqués au règlement graphique par les figurés ci-contre, sont soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques, sauf dans le cas de changement de destination de locaux commerciaux existants.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine, sauf dans le cas de changement de destination de locaux commerciaux existants.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, ou dans le cas d'adaptation rendue nécessaire à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Les bâtiments d'activités artisanales :

La qualité, couleurs et aspects des façades :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois, verre…).

La teinte blanche et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose… ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, et l'alternance de bandes de couleurs différentes sont interdites.

Les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de la façade). Les blancs et les couleurs fluorescentes sont interdits.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux. Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Les aires de stockage devront être masquées et non visible depuis les voies et espaces publics.

Illustrations

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum seront constituées d'une clôture ajourée. Les clôtures seront implantées en limite foncière.
Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.
Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdits.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[7] et d'essences horticoles doublées ou non d'une clôture ajourée.

Les éléments de modénature avec inscription sont interdits en saillie de la toiture. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment, soit 8 m² maximum.

U et 1AU 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des parcelles boisée et des haies sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique, se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieurs, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 20% de leur surface.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis…) sont interdites.

U et 1AU 2.4- Stationnement

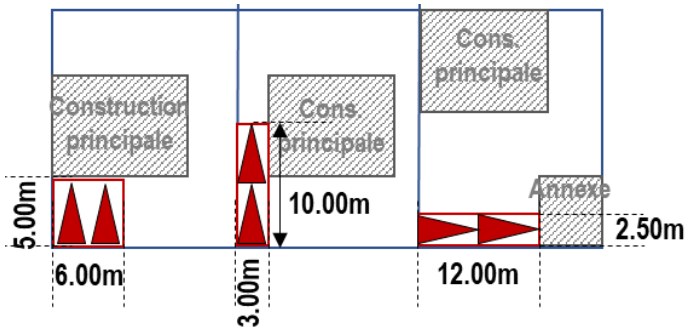
Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement nouveau créé. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès

[7] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement créé.	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs. Non règlementé pour les unités foncières bordées par le trait bleu au règlement graphique.	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent, dans la limite des normes énoncées ci-dessus.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Propositions d'implantation des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation- ***cotes figurant à titre indicatif.***

Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

U et 1AU 3- Equipement et réseaux

U et 1AU 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.
Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.
Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).
La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

U et 1AU 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.
Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (système de récupération d'eau de pluie, noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.
Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

U et 1AU 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain devra favoriser en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) **sera de 50% minimum à l'échelle de toute parcelle ou opération.**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la part devra être de 60% à l'échelle de l'opération et pourra être redéfinie à l'échelle des lots.

Qualification des surfaces perméables :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées
- Les zones pavées si les joins sont perméables
- Les toitures végétalisées (quel que soit le type : intensif ou extensif)

Qualification des surfaces imperméables :

- Les surfaces bétonnées (piscines, terrasses, allée de jardin…)
- Les enrobés, bicouche, l'asphalte,
- Les toitures non végétalisées.
- Les bassins tampons (ces structures ont un rôle de réservoir).
- Les surfaces en toile plastifiée ou bâchées

Dans le cas d'une « création », la surface de la situation existante sera de 0m². Le plan masse du dossier d'autorisation d'urbanisme devra présenter (art.R431-8 du code de l'urbanisme) l'aménagement du terrain (matériaux), le traitement des constructions, des végétations, le traitement des espaces libres, les aires de stationnement,… ; ce qui permettra de valider les surfaces perméables et imperméables déclarées.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):

Caillebottis métalliques

Pavé bétons avec joints engazonnés

Pavé bétons avec joints sablés

Tricouche ocre

Sablé stabilisé renforcé

Zone urbaine d'activités artisanales UA

UA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[8]		O	Uniquement les habitations de gardiennage
	Hébergement[9]	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	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		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

[8] *Lieux de vie des familles.*

[9] *Lieux d'habitation temporaire - correspond à un logement temporaire qui n'est ni un hôtel, ni une location traditionnelle. Ce logement s'adresse à un public bien spécifique, à savoir aux personnes se trouvant dans une situation d'urgence liée à des difficultés familiales ou professionnelles.*

UA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de quatre mètres de l'alignement. Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnements sont admises.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

UA 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :
- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de quatre mètres,
- A une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique (existante ou à créer).

UA 2.1.3- Hauteur des constructions :

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, antenne, …) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement. La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

UA 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale :
Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).

Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux : Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Couleurs et matériaux des façades. Les façades devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées. L'alternance de bandes de couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de la façade). Les couleurs lumineuses sont interdites. Les façades végétalisées seront autorisées.

Toiture :
La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Les toitures doivent intégrer harmonieusement

les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les aires de stockage devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment, …).

Images figurants à titre d'exemples:

Aire de stockage masquée par une palissade en bois

Mur + lierre

Palissade en bois

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum seront ajourées et sans soubassement.
Les clôtures seront implantées en limite foncière.
Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.
Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdits.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[10] et d'essences horticoles.

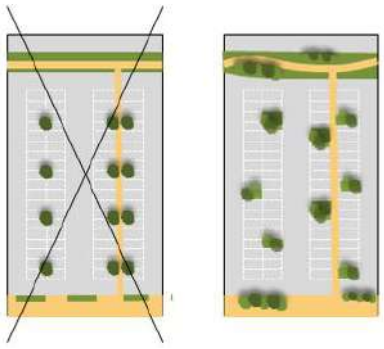
Les enseignes : L'enseigne[11] de l'entreprise devra être installée en façade (horizontale ou verticale au mur) et ne dépassera pas le niveau de l'acrotère. Une enseigne unique par façade est admise. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées (pas plus de 15% par façade). L'installation en saillie du bâtiment est interdite.
Les enseignes lumineuses sont interdites

Hypothèse d'implantation d'enseigne

UA 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

Les haies de Lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis …) sont interdites.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

UA 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

[10] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

[11] Une enseigne commerciale est une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble, ou située sur un terrain, portant sur une activité qui s'y exerce. Elle permet aux clients d'identifier le local d'exploitation (une boutique par exemple). Elle doit respecter certaines règles d'emplacement, de dimensions, entre autres. Son installation requiert une autorisation préalable dans certains cas.

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30% minimum de leur emprise au sol.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

UA 3- Equipement et réseaux

UA 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.
Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.
Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).
La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UA 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques
Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.
Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (système de récupération d'eau de pluie, noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.
Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

UA 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):

Caillebottis métalliques

Pavé bétons avec joints engazonnés

Pavé bétons avec joints sablés

Tricouche ocre

Sablé stabilisé renforcé

Zone urbaine d'équipements UL

UL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[12]		O	Uniquement les habitations de fonction.
	Hébergement[13]		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		O	Terrain de camping et aire de camping-cars.
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	

[12] *Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

[13] *Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. .(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

UL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

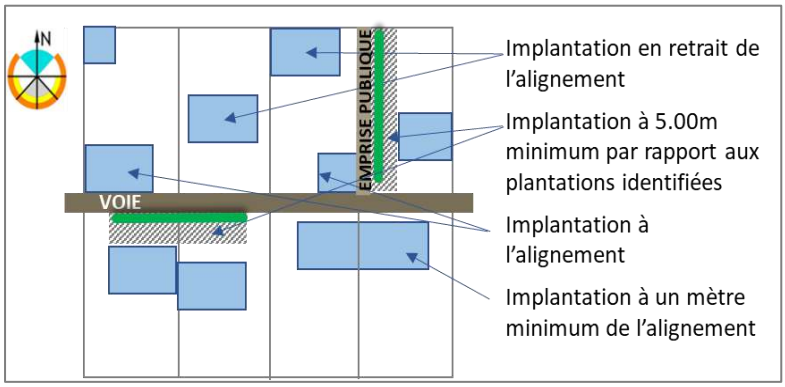
UL 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

-A une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au plan à l'alignement ou sur l'emprise publique.



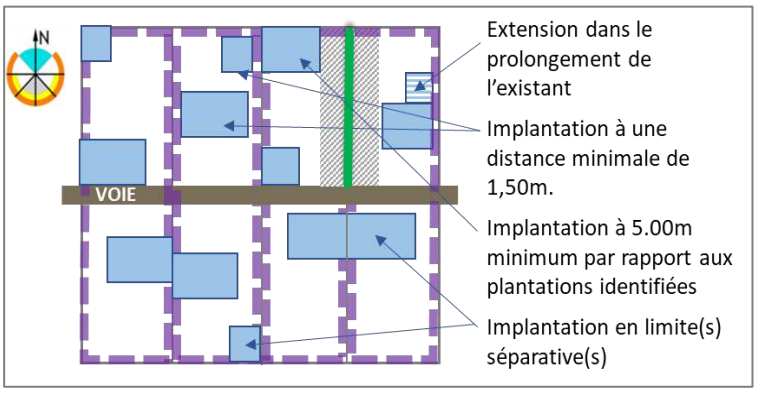
Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement de « fait »), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

UL 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.
- Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative..



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

UL 2.1.3- Hauteur des constructions :

Il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une intégration à l'environnement naturel et bâti des constructions.

UL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale :
Aspect
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

UL 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique, se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisées de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone et représenter 5% de la surface de l'aire de stationnement.

Proposition de verdissement des aires de stationnements

Les haies de Lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis …) sont interdites.

UL 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.
Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30% minimum de leur surface.

UL 3- Equipement et réseaux

UL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.
Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.
Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).
La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UL 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques
Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.
Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (système de récupération d'eau de pluie, noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.
Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

UL 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):

Caillebottis métalliques

Pavé bétons avec joints engazonnés

Pavé bétons avec joints sablés

Tricouche ocre

Sablé stabilisé renforcé

Zone à urbaniser à long terme 2AU

2AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[14]	X		
	Hébergement[15]	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		O	
	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		

2AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2AU 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

[14] *Lieux de vie des familles.*

[15] *Lieux d'habitation temporaire - correspond à un logement temporaire qui n'est ni un hôtel, ni une location traditionnelle. Ce logement s'adresse à un public bien spécifique, à savoir aux personnes se trouvant dans une situation d'urgence liée à des difficultés familiales ou professionnelles.*

2AU 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :
- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.

2AU 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale :
Aspect
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

2AU 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis …) sont interdites.

2AU 2.4- Stationnement

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

2AU 3- Equipement et réseaux

2AU 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.
Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).
La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

2AU 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques
Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

2AU 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Zone agricole A

A 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Admis suivant les conditions définies ci-après
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Les CUMA[16]			O
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[17]			O
	Hébergement[18]	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			O
	Restauration			O
	Commerce de gros			O
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			O
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics				O
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

[16] CUMA = Coopérative d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la spêche maritime.

[17] Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

[18] Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

Conditions de limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

1.1- Sont interdites :

- **En zone inondable : toute construction est interdite.**
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au tableau ci-avant et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation de champs de panneaux photovoltaïque au sol.
- La construction de toute nouvelle exploitation ou de tout nouveau site d'exploitation à moins de 100 mètres des limites des zones U et AU.

1.2- Sont admises sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. De plus,

Exploitation agricole :

Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 70 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :

- d'être accessoires à l'exploitation agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
- d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.

Hormis le camping à la ferme, tout hébergement (gîte rural, chambres d'hôtes…) ne pourra se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments repérés. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les équipements de production d'énergie renouvelable, en dehors des champs de panneaux photovoltaïques au sol, sous réserve d'être implanté dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des bâtiments composant le siège d'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU.

Logements de fonction et annexes : L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
- et que le logement de fonction soit attenant ou intégré à un bâtiment agricole, notamment en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation.

L'extension des logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.

L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement.

L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti…) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).

Autres dispositions

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

<u>Autres constructions et installations soumises à conditions particulières</u>

Extensions : L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Extensions dans l'enveloppe du bâtiment existant : l'extension d'une habitation existante dans l'enveloppe bâtiment existant et sans limitation d'emprise au sol, est autorisée sous réserve de ne pas créer de logement(s) nouveau(x) (cas d'une longère composée d'une habitation et d'une grange contigüe transformée en extension du logement).

Annexes : L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2.
- elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Changements de destination : Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au règlement graphique est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 70 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

L'annexe n°2 du présent règlement précise les bâtiments étant de susceptibles d'évoluer vers la destination « commerce et activités de services ».

Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment (aspect et destination identique). Si ce bâtiment est identifié, il pourra faire l'objet d'un changement de destination.

A 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

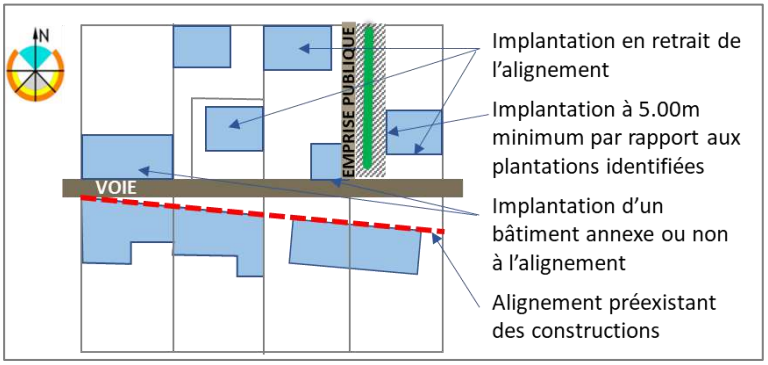
A 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

--A une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au plan à l'alignement ou sur l'emprise publique.



Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

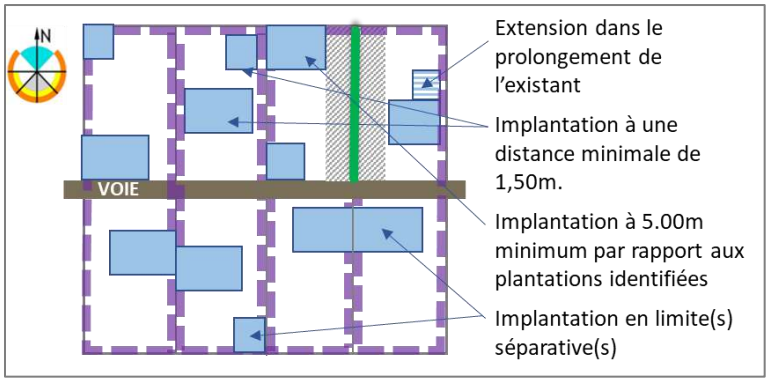
Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

A 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres.
- soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

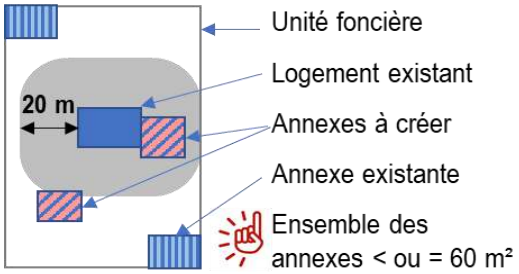


Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

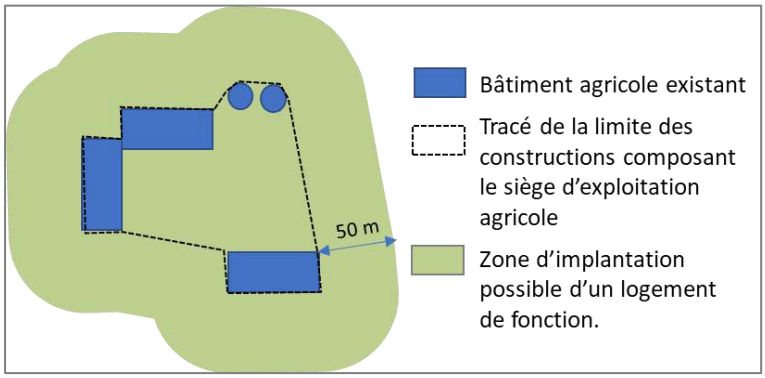
A 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U. :

Les annexes des constructions à usages d'habitations devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement.



Les logements de fonction, liés et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.



A 2.1.3- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale +20 m². L'extension ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Logement nouveau de fonction : Les constructions nouvelles à destination de logements sont limitées à une emprise au sol de 160 m².

Annexes aux habitations : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. …) est limitée à 60 m².

A 2.1.4- Hauteur des constructions :

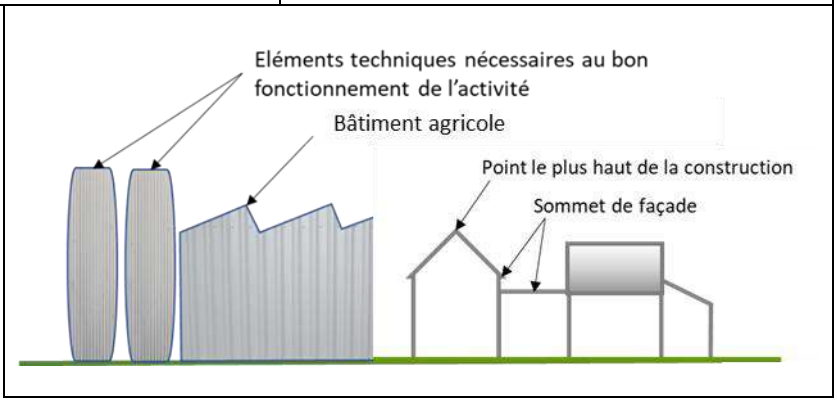
La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

De plus, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade[19]	Point le plus haut de la construction
Habitations	7.00 mètres	9,00 mètres
Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle, dans ce cas, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.



La hauteur des bâtiments agricoles, des éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole et les éléments constructifs spécifiques ne sont pas règlementés, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (silos ou autres installations).

A 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles et autres activités économiques :

- Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).
- Les teintes blanches et les teintes criarde bleue, jaune, rose…, les teintes fluorescentes ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, et l'alternance de bandes de couleurs différentes sont interdites.
- Les façades végétalisées sont autorisées.

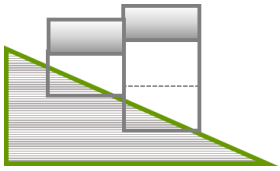
Autres constructions :

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

[19] Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions. Il pourra être réalisé des constructions en ½ étage, voire sur demi-sous-sol.



Construction réalisée en ½ étage

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc…)

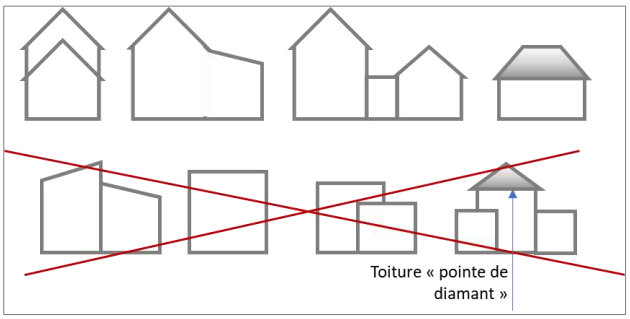
Les façades et teintes :

La teinte des façades doit être en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique, le bois laissé naturel et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criardes vert, bleue, jaune, rose… ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront de teinte ardoise ou zinc pré-patiné ou bois. Des pans de toitures pourront être translucides ou transparents. Les toitures pourront être végétalisées.

Les toitures comporteront deux ou quatre pans de 35° à 45°, pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction principale. Les toitures à quatre pans devront présenter un faîtage correspondant à 1/3 de la longueur de la construction, au minimum.



Exemples de silhouette de constructions admises et interdites

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admise pour 40% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes.

Les toitures en « pointe de diamant » (sans faitage) sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

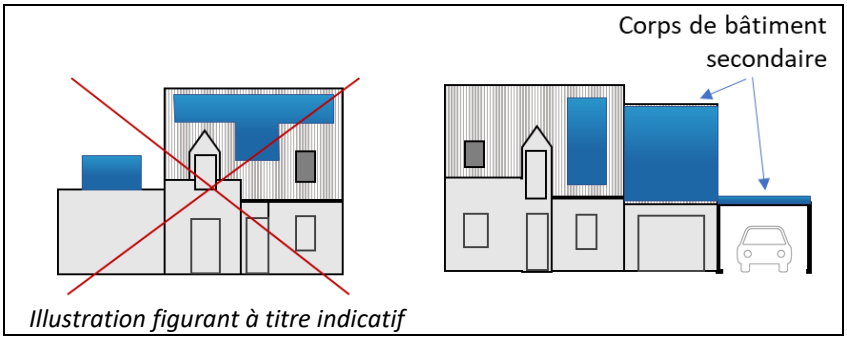
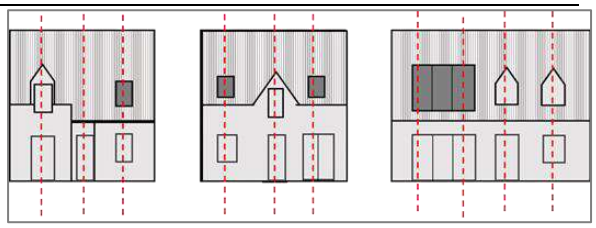


Illustration figurant à titre indicatif

Lucarnes / Gerbières / châssis :



Les châssis de toit seront plus hauts que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :
- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmoniseront avec elle.

Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites, sauf en cas de nécessité de soutènement de terres pour une hauteur maximale de 0.50m (mesure prise depuis l'espace public).

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :
- 2 mètres en limites séparatives,
- 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques, avec une hauteur en dur de 0,60m maximum (les parpaings bruts sont interdits et il devra être réservé des passages pour la petite faune à l'image de l'exemple ci-contre).
- 1,80 mètre maximum est admise pour les pilastres et portails.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[20] et d'essences horticoles doublées ou non d'une clôture ajourée.

Constructions identifiées au règlement graphique :

- L'ensemble des éléments marqués au règlement graphique par les figurés ci-contre, sont soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.
Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.
Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.
Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

[20] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, ou dans le cas d'adaptation rendue nécessaire à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

A 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des parcelles boisées et des haies sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique, se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis …) sont interdites.

Des chemins sont identifiés au règlement graphique par le figuré :

Le profil de ces chemins devra être conservé en l'état ou faire l'objet de travaux permettant de retrouver les caractéristiques d'un chemin creux. Le profil sera alors le suivant : talus planté d'une haie de type bocagère – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie de type bocagère.

A 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

A 3- Equipement et réseaux

A 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

A 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes aux habitations et des bâtiments agricoles. Les bâtiments agricoles pourront être alimenté en eau par un forage.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes aux habitations qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques :Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par le présent article.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Secteur constructible de hameau
Ah (habitations) et Aha (activités)

Ah et Aha 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[21]		O	Les extensions limitées[22] des « habitations » : logement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction. Les extensions des habitations existantes, dans l'enveloppe bâti existante, sans limitation d'emprise au sol (exemple de la longère : extension admise dans une grange attenante à l'habitation). Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situé dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. Les changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique ●, après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPNAF).

[21] *Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

[22] *Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».*

				De plus, en secteur Ah : La construction de logements nouveaux, et leurs bâtiments annexes, sous réserve d'être situés à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière.
	Hébergement[23]	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	**Uniquement en secteur Aha** : Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante. L'extension en prolongement de bâtiments existants susceptibles de réduire l'inter-distance existante est admise. Le commerce de détail est interdit.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	**Uniquement en secteur Aha** : La constructions de locaux nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante avec les bâtiments d'activités agricoles. L'extension en prolongement de bâtiments existants susceptibles de réduire l'inter-distance existante est admise.
	Hébergement hôtelier et touristique		O	Dans le cas de changement de destination, sous réserve d'être situé à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière (avis CDPENAF).
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics			O	Les locaux techniques, aires de stationnement, Les équipements d'intérêt collectif et services publics Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. **En zone humide :** les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, sportifs (type CRAPA) et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à

[23] *Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. .(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

				l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Entrepôt	X		

Ah et Aha 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ah et Aha 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

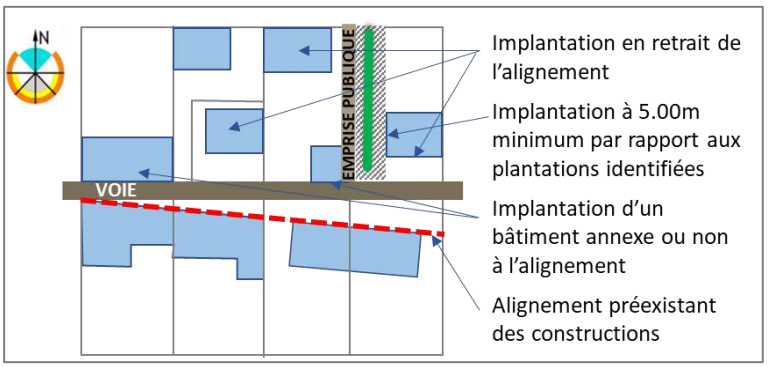
Ah et Aha 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

-A une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au plan à l'alignement ou sur l'emprise publique.



Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

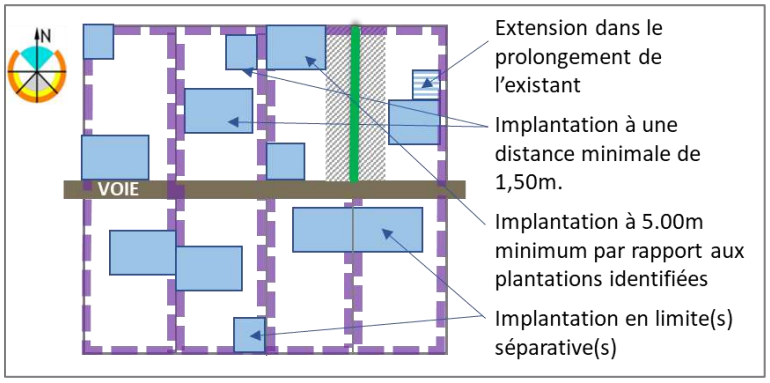
Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Ah et Aha 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres.
- soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

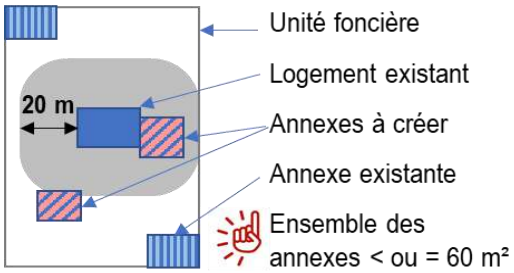


Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Ah et Aha 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., et les habitations nouvelles en secteur Ah :

Les annexes des constructions à usages d'habitations devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement.



Ah et Aha 2.1.4- Emprise au sol des constructions :

Habitations existante : L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale +20 m². L'extension ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Les constructions nouvelles à destination de logements sont limitées à une emprise au sol de 160 m².

Annexes aux habitations : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. …) est limitée à 60 m².

En secteur Aha : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments est limitée à 50% de la zone constructible, soit 2200 m².

Ah et Aha 2.1.5- Hauteur des constructions :

La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

De plus, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

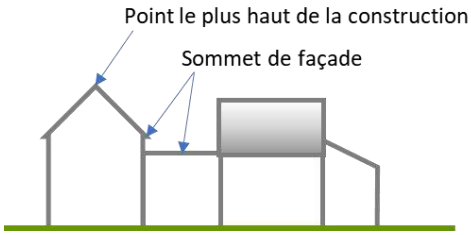
	Sommet de façade[24]	Point le plus haut de la construction

[24] Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Habitations	7.00 mètres	9.00 mètres
Annexes	3.50 mètres	3.50 mètres
En secteur **Aha**	14.00m	14.00m

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.



La hauteur des éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques ne sont pas règlementés, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (silos ou autres installations).

La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle, dans ce cas, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.

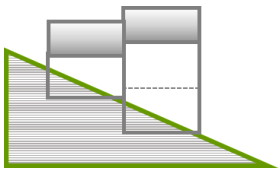
Ah et Aha 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions. Il pourra être réalisé des constructions en ½ étage, voire sur demi-sous-sol.



Construction réalisée en ½ étage

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc…)

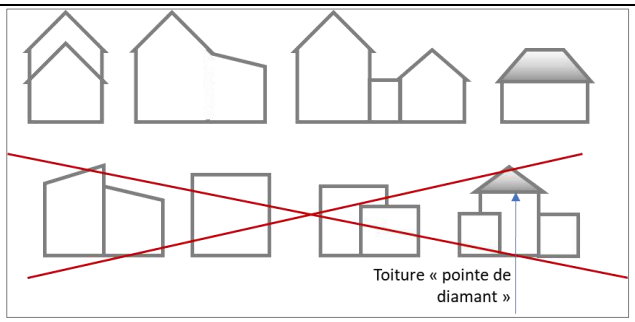
Les façades et teintes :

La teinte des façades doit être en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique, le bois laissé naturel et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criardes vert, bleue, jaune, rose… ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront de teinte ardoise ou zinc pré-patiné ou bois. Des pans de toitures pourront être translucides ou transparents. Les toitures pourront être végétalisées.

Les toitures comporteront deux ou quatre pans de 35° à 45°, pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction principale. Les toitures à quatre pans devront présenter un faîtage correspondant à 1/3 de la longueur de la construction, au minimum.



Exemples de silhouette de constructions admises et interdites

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admise pour 40% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes.

Les toitures en « pointe de diamant » (sans faitage) sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

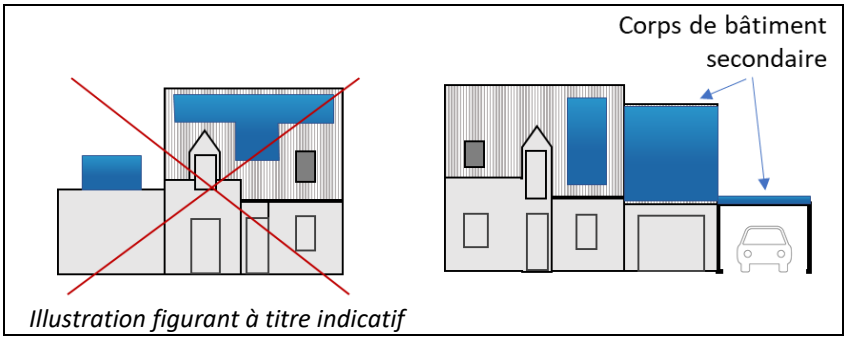
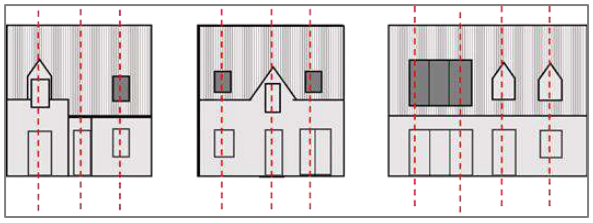


Illustration figurant à titre indicatif

Lucarnes / Gerbières / châssis :

Les châssis de toit seront plus hauts que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.



La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :
- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmoniseront avec elle.

Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites, sauf en cas de nécessité de soutènement de terres pour une hauteur maximale de 0.50m (mesure prise depuis l'espace public).

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 2 mètres en limites séparatives,
- 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques, avec une hauteur en dur de 0,60m maximum (les parpaings bruts sont interdits et il devra être réservé des passages pour la petite faune à l'image de l'exemple ci-contre).
- 1,80 mètre maximum est admise pour les pilastres et portails.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[25] et d'essences horticoles doublées ou non d'une clôture ajourée.

Projet de construction de bâtiment d'activités économiques :
Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).
Les teintes blanches et les teintes criarde bleue, jaune, rose…, les teintes fluorescentes ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, et l'alternance de bandes de couleurs différentes sont interdites.
Les façades végétalisées sont autorisées.

Ah et Aha 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des parcelles boisées et des haies sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique, se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis …) sont interdites.

Ah et Aha 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Ah et Aha 3- Equipement et réseaux

Ah et Aha 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

[25] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

Ah et Aha 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes aux habitations. Les bâtiments d'activité pourront être alimentés en eau par un forage.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques :Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Ah et Aha 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) **sera de :**

- **60% minimum, en cas d'unité foncière de moins de 1000m² ;**
- **80% minimum en cas d'unité foncière de 1000m² ou plus,**
- **50% minimum à l'échelle du secteur Aha.**

Qualification des surfaces perméables :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées
- Les zones pavées si les joins sont perméables
- Les toitures végétalisées (quel que soit le type : intensif ou extensif)

Qualification des surfaces imperméables :

- Les surfaces bétonnées (piscines, terrasses, allée de jardin…)
- Les enrobés, bicouche, l'asphalte,
- Les toitures non végétalisées.
- Les bassins tampons (ces structures ont un rôle de réservoir).

Dans le cas d'une « création », la surface de la situation existante sera de 0m². Le plan masse du dossier d'autorisation d'urbanisme devra présenter (art.R431-8 du code de l'urbanisme) l'aménagement du terrain (matériaux), le traitement des constructions, des végétations, le traitement des espaces libres, les aires de stationnement,… ; ce qui permettra de valider les surfaces perméables et imperméables déclarées.

Zone naturelle et forestière N

N 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement		O	Les extensions limitées[26] des « habitations » : logement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction. Les extensions des habitations existantes dans l'enveloppe bâti existante, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol (exemple de la longère : extension admise dans une grange attenante à l'habitation). Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situé dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. Les changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique ●, après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
	Hébergement	X		

[26] *Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».*

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		O	Les changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique ●, après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics			O	Les locaux techniques, aires de stationnement, Les équipements d'intérêt collectif et services publics Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. **En zone humide :** elles sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, sportifs (type CRAPA) et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

N 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

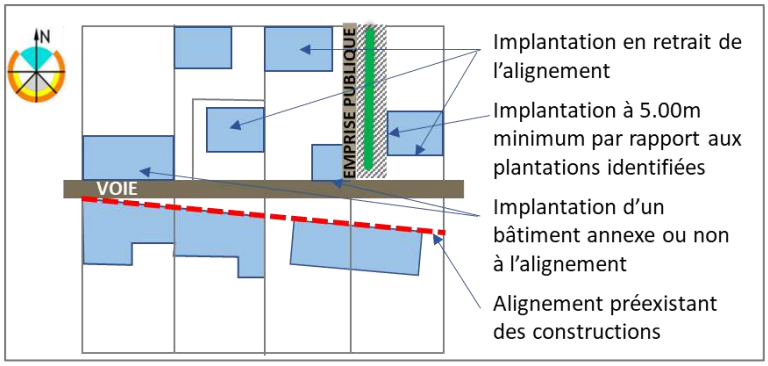
N 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

-A une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au plan à l'alignement ou sur l'emprise publique.



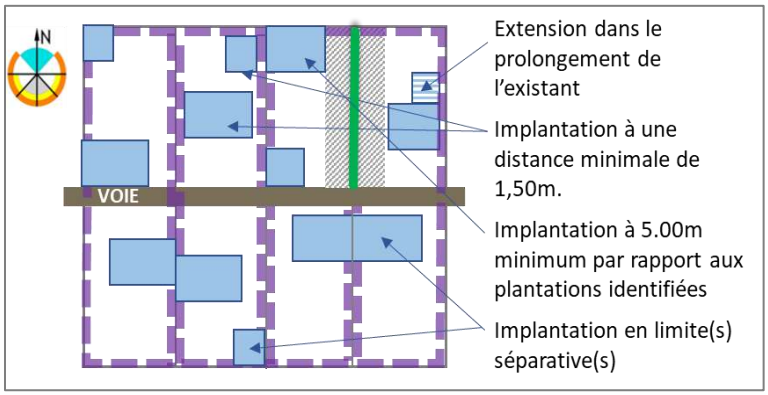
Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

N 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres ;
- soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique.



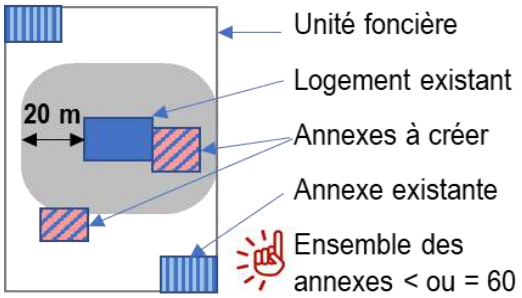
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

N 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U.:

Les annexes des constructions à usages d'habitations devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement.



N 2.1.4- Hauteur des construction :

La hauteur des constructions nouvelles et des extensions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes. Les constructions annexes ne devront pas dépasser la hauteur de 3.50m au point le plus haut de la construction.

N 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale +20 m². L'extension ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Les constructions nouvelles à destination de logements sont limitées à une emprise au sol de 160 m².

Annexes : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. …) est limitée à 60 m².

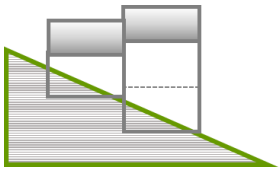
N 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions. Il pourra être réalisé des constructions en ½ étage, voire sur demi sous-sol.



Construction réalisée en ½ étage

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc…)

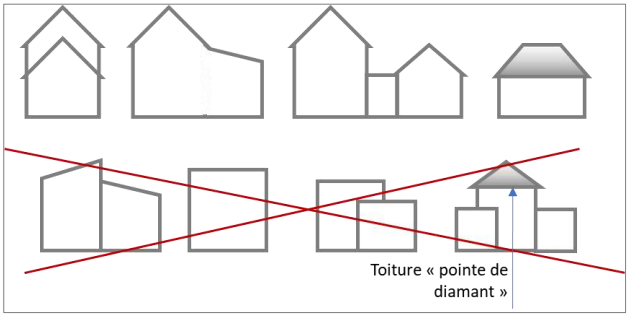
Les façades et teintes :

La teinte des façades doit être en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique, le bois laissé naturel et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criardes vert, bleue, jaune, rose… ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront de teinte ardoise ou zinc pré-patiné ou bois. Des pans de toitures pourront être translucides ou transparents. Les toitures pourront être végétalisées.

Les toitures comporteront deux ou quatre pans de 35° à 45°, pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction principale. Les toitures à quatre pans devront présenter un faîtage correspondant à 1/3 de la longueur de la construction, au minimum.



Exemples de silhouette de constructions admises et interdites

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sont admise pour 40% de l'emprise au sol de la construction principale et pour les annexes.

Les toitures en « pointe de diamant » (sans faitage) sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

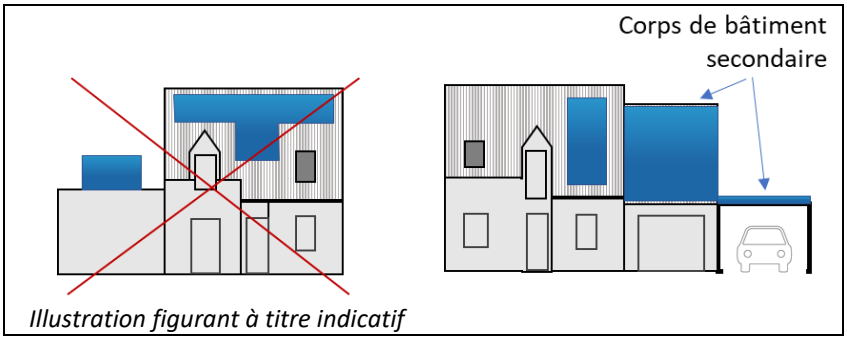
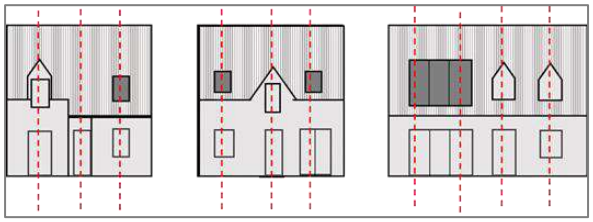


Illustration figurant à titre indicatif

Lucarnes / Gerbières / châssis :

Les châssis de toit seront plus hauts que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.



La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :
- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmoniseront avec elle.

Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites, sauf en cas de nécessité de soutènement de terres pour une hauteur maximale de 0.50m (mesure prise depuis l'espace public).

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 2 mètres en limites séparatives,
- 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques, avec une hauteur en dur de 0,60m maximum (les parpaings bruts sont interdits et il devra être réservé des passages pour la petite faune à l'image de l'exemple ci-contre).
- 1,80 mètre maximum est admise pour les pilastres et portails.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[27] et d'essences horticoles doublées ou non d'une clôture ajourée.

<u>Constructions identifiées au règlement graphique :</u>

- L'ensemble des éléments marqués au règlement graphique par les figurés ci-contre, sont soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.
Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.
Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.
Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, ou dans le cas d'adaptation rendue nécessaire à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).
Les teintes blanches et les teintes criarde bleue, jaune, rose…, les teintes fluorescentes ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, et l'alternance de bandes de couleurs différentes sont interdites.
Les façades végétalisées sont autorisées.

[27] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

N 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des parcelles boisées et des haies sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique, se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chamaecyparis …) sont interdites.

Des chemins sont identifiés au règlement graphique par le figuré :

Le profil de ces chemins devra être conservé en l'état ou faire l'objet de travaux permettant de retrouver les caractéristiques d'un chemin creux. Le profil sera alors le suivant : talus planté d'une haie de type bocagère – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie de type bocagère.

Cours d'eau et berges à préserver : Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges, se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

N 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

N 3- Equipement et réseaux

N 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

N 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes. Les bâtiments d'activités pourront être alimentés en eau par un forage.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur.

Eaux usées non domestiques : Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères.

N 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) **sera de :**

- **60% minimum, en cas d'unité foncière de moins de 1000m² ;**
- **80% minimum en cas d'unité foncière de 1000m² ou plus.**

Qualification des surfaces perméables :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées

Qualification des surfaces imperméables :

- Les surfaces bétonnées (piscines, terrasses, allée de jardin…)

- Les zones pavées si les joins sont perméables
- Les toitures végétalisées (quel que soit le type : intensif ou extensif)

- Les enrobés, bicouche, l'asphalte,
- Les toitures non végétalisées.
- Les bassins tampons (ces structures ont un rôle de réservoir).

Dans le cas d'une « création », la surface de la situation existante sera de 0m². Le plan masse du dossier d'autorisation d'urbanisme devra présenter (art.R431-8 du code de l'urbanisme) l'aménagement du terrain (matériaux), le traitement des constructions, des végétations, le traitement des espaces libres, les aires de stationnement,… ; ce qui permettra de valider les surfaces perméables et imperméables déclarées.

Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I[er] du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1[er] du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/2017	DHUP/QV3

Les définitions retenues

Annexes

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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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 faîtage 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.

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.
II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions

et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser

l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

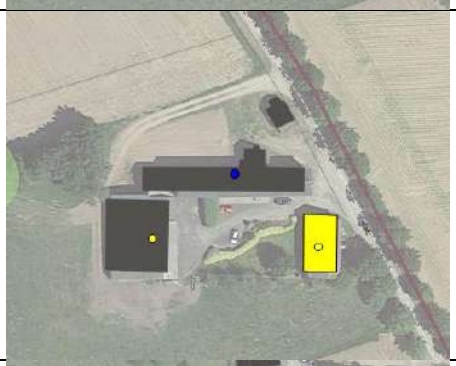
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination

Les constructions susceptibles de changer de destination, comprise en secteur agricole, sont identifiées au plan de zonage. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
La légende des schémas :
■ Bâti dur figurant au cadastre
■ Bâti léger figurant au cadastre
● Construction identifiée au plan de zonage du PLU « susceptible de changer de destination »
■ Construction identifiée correspondant à la photographie du présent tableau
● Construction identifiée au plan de zonage du PLU au titre du L.151-19 du CU – patrimoine bâti à préserver

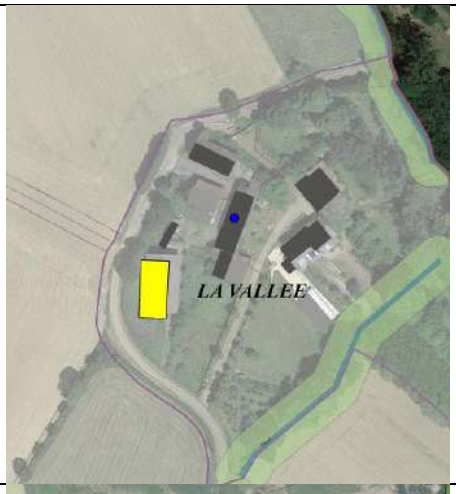
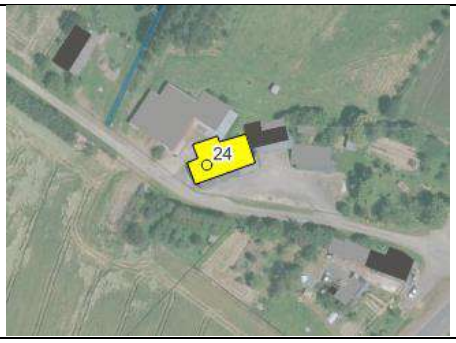
Descriptif	Situation	Photographie
1- Gaigne Pain Hangard agricole Emprise au sol = 842m² environ Destination commerce et activités de service uniquement Parcelle n°172 a section cadastrale ZM		
2- Les Prés de la Joulière Hangard agricole Emprise au sol = 250 m² Destination commerce et activités de service uniquement Parcelles n°105 et 106 section cadastrale ZO		
3- le Grand Méseaubouin Pigeonnier Emprise au sol = 73 m² Parcelle n°71 section cadastrale ZN		

4- Le Champs Hodiard Hangard agricole Emprise au sol = 302 m² Destination commerce et activités de service uniquement Parcelle n°43 section cadastrale ZP		
5- L'Etang Ancienne étable en pierre Emprise au sol = 159 m² Parcelles n°84 section cadastrale ZB		
6- Le Champs de la prée Dépendance en pierre Emprise au sol = 168 m² Parcelle n°32 section cadastrale ZS		
7- La Cotardière Ancienne étable Emprise au sol = 148 m² Parcelles n°4a section cadastrale ZT		

8- La Petite Vieillerie Ancienne étable en pierre Emprise au sol = 141 m² Parcelle n°64 section cadastrale ZT		
9- La Petite Vieillerie Autre dépendance en pierre Emprise au sol = 130 m² Parcelle n°64 section cadastrale ZT		
10- Le Domaine Etable en pierre Emprise au sol = 273 m² Parcelle n°53 section cadastrale ZV		
11- Doinelière Dépendance, grenier Emprise au sol = 108 m² Parcelle n°87 section cadastrale ZA		
12- Maintiboeuf Grange en pierre Emprise au sol = 173 m² Parcelle n°31 section cadastrale ZA		

13- Maintiboeuf Ancienne étable en pierre Emprise au sol = 295 m² Parcelle n°31 section cadastrale ZA		
14- Les Noës Ancienne étable Emprise au sol = 200 m² Parcelle n°100 section cadastrale ZB		
15- Les Noës Ancienne étable Emprise au sol = 255 m² Parcelle n°100 section cadastrale ZB		
16 – La Limandière Hangard en tôles Emprise au sol = 604 m² Destination commerce et activités de service uniquement Parcelle n°93 section cadastrale ZA		

17- La Limandière Hangard en tôle Emprise au sol = 414 m² Destination commerce et activités de service uniquement Parcelle n°93 section cadastrale ZA		
18-L'Etang Ancienne stabulation Emprise au sol = 294 m² Destination commerce et activités de service uniquement Parcelle n°69 section cadastrale ZB		
19-Ruffin Ancienne étable Emprise au sol = 110 m² Parcelle n°132 section cadastrale ZB		
20-La Foltière hangars Emprise au sol = 675 m² Destination commerce et activités de service uniquement Parcelles n°38 et 39 section cadastrale ZI		

21-La Vallée Ancienne étable en pierre Emprise au sol = 249 m² Parcelles n°19, 35 et 36 section cadastrale ZH		
22-La Vallée Hangard en bois couvert de tôles Emprise au sol = 316 m² Destination commerce et activités de service uniquement Parcelle n°19 section cadastrale ZH		
23-La Limandière Ancienne étable en pierre et bois Emprise au sol = 230 m² Parcelle n°93 section cadastrale ZA		
24- l'Aulnée Ancienne étable en pierre Emprise au sol = 123 m² Parcelle n°113 section cadastrale ZB		

Annexe 3 : Arrêté préfectoral du captage d'eau potable

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ILLE-ET-VILAINE

Direction de l'Environnement
et du développement durable
Bureau des politiques de l'environnement

ARRETE D'AUTORISATION

Pour la mise en place des périmètres de protection autour des captages du « Mué » et du « Bas Plessis » et son prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine sur la commune de PARCE

A réaliser par le syndicat intercommunal des Eaux du Chesné

LE PRÉFET DE LA REGION BRETAGNE
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE
Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre national du mérite

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.214-1 et suivants ;

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1321.2 à 4 et R 1321-1 et suivants ;

Vu la directive CEE n°91.676 relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir des sources agricoles ;

Vu le plan national santé environnement du 21 juin 2004 ;

Vu les décrets n°93.742 et n°93.743 du 29 mars 1993, relatifs aux procédures et à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration ;

Vu l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la constitution des dossiers concernant les eaux destinées à la consommation humaine ;

Vu l'arrêté du 20 février 1990 relatif aux méthodes de référence pour l'analyse des eaux destinées à la consommation humaine ;

Vu la circulaire du 24 juillet 1990 relative à la mise en place des périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine en application de l'article L.1321.2 du code de la santé publique ;

Vu la circulaire du 28 mars 2000 de la direction générale de la santé, relative aux produits et procédés de traitements des eaux destinées à la consommation humaine ;

Vu la circulaire du 03 novembre 2004 relative au plan national santé environnement définissant les actions à mettre en œuvre au niveau local pour détecter, prévenir et lutter contre les pollutions de l'environnement ayant un impact sur la santé ;

Vu la circulaire du 31 janvier 2005 relative à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un plan d'action départemental de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2004 établissant le programme d'action à mettre en œuvre afin de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, pris en application du décret n°93.1038 du 27 août 1993 et de la directive européenne n°91.676 du 12 décembre 1991 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2003 relatif à la vérification de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine dans le cadre du contrôle sanitaire en Ille-et-Vilaine ;

Vu la convention départementale de l'Ille-et-Vilaine déterminant les mesures prises à l'égard de l'agriculture ;

Vu la liste des commissaires enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 juin 2005 valant autorisation exceptionnelle de prélever l'eau destinée à la consommation humaine du captage du Mué et du Bas Plessis ;

Vu les délibérations du **Syndicat Intercommunal des Eaux du Chesné** en date du **24 mars 2004** approuvant le projet de définition et de réglementation des périmètres de protection présenté ;

Vu les pièces du dossier transmis par le président dudit syndicat en vue d'être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération ;

Vu le plan parcellaire délimitant les périmètres de protection immédiat et rapproché ;

Vu l'état parcellaire ;

Vu les rapports de l'hydrogéologue agréé en date du 30 août 2000 ;

Vu l'avis des services de l'Etat regroupés en groupe "Captage" du pôle de compétence de l'eau en date du 29 novembre 2000 et du 18 mars 2004 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2005 ouvrant une enquête portant sur l'utilité publique du projet d'autorisation de prélèvement et de mise en place des périmètres de protection autour des captages du Mué et du Bas Plessis sur la commune de PARCE ;

Vu le dossier d'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur déposés à la préfecture le 5 décembre 2005 ;

Vu l'arrêté de prorogation de délai du 1er mars 2006 ;

Vu l'avis du Conseil départemental d'hygiène du 20 juin 2006 ;

CONSIDERANT la nécessité pour le **Syndicat Intercommunal des Eaux du Chesné** de sécuriser sa production d'eau destinée à la consommation humaine ;

CONSIDERANT que les suivis réglementaires qui seront mis en place permettront d'évaluer le comportement de la ressource en eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif ;

Sur proposition de M. le secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

- ARRETE -

Article 1 - Objet de la déclaration d'utilité publique

A la demande du syndicat intercommunal des eaux du Chesné, sont déclarés d'utilité publique le prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine des captages du Mué et du Bas Plessis, situés sur la commune de Parcé, et leur protection.

Article 2 - Autorisation de prélèvement

Le syndicat intercommunal des eaux du Chesné est autorisé à prélever les eaux souterraines par l'intermédiaire des ouvrages suivants :

⇨1 forage au Mué de 140 mètres de profondeur
⇨1 forage au Bas Plessis de 140 mètres de profondeur

situés respectivement à 2,5 km au nord-ouest et 1 km à l'ouest du bourg de Parcé.

Les conditions de réalisation de ces ouvrages respecteront les dispositions départementales en vigueur.

Le prélèvement effectué par pompage ne peut excéder :

⇨360 m3/j et 130 000 m3/an pour le forage du Mué.
⇨360 m3/j et 100 000 m3/an pour le forage du Bas Plessis

Un dispositif de comptage sera mis en œuvre pour assurer le contrôle des volumes prélevés par le syndicat intercommunal des eaux du Chesné.

La présente autorisation de prélèvement vaut également autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Article 3 - La filière traitement

L'eau prélevée sera refoulée vers une station de traitement du Mué. Dimensionnée sur les bases de 35 m3/h, la filière de traitement comporte les étapes suivantes :

- une déferrisation
- une démanganisation
- une filtration
- une neutralisation
- une désinfection

Les produits utilisés pour la filière de traitement sont conformes à la réglementation en vigueur.

Toute réalisation ou modification de la filière de traitement devra être autorisée par arrêté préfectoral après avis du conseil départemental d'hygiène.

Article 4 - Les Périmètres de protection

Les périmètres de protection sont définis sur les plans annexés au présent arrêté.

Article 5 - Périmètre immédiat

Un périmètre immédiat est établi autour de chaque ouvrage. Il est clos et propriété du syndicat intercommunal des eaux du Chesné :

Ouvrages	Forage du Mué	Forage du Bas Plessis
Situation : Coordonnées Lambert II	X : 336,67 Y : 2371,64	X : 336,25 Y : 2369,97
Référence cadastrale	Section ZH n° 38 Commune de BILLE Section A n° 909,910, 914, 915 et 917 Commune de PARCE	Section ZS n° 10 en partie Commune de PARCE
Surface	81,78 ares	4 ares
Prescriptions générales	Toutes les activités autres que celles liées à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages existants et périmètre sont interdites. Aucune utilisation de produits phytosanitaires n'y est possible, l'entretien du terrain se fera exclusivement par des moyens mécaniques. Les stockages de produits autres que ceux nécessaires pour l'exploitation des ouvrages sont interdits.	

CDH-Acaptage_Mué_BasPlessis_PARCE.doc

Prescriptions particulières	Forage du Bas Plessis : Le ruisseau sera busé au niveau du périmètre immédiat. Forage du Mué : Tous les autres ouvrages (puits, forages et piézomètres) existant dans le périmètre immédiat seront supprimés. Cette opération devra respecter les préconisations techniques en vigueur et les précautions nécessaires pour éviter toute pollution.

Article 6 - Périmètre rapproché

Le périmètre de protection rapproché est subdivisé en deux secteurs :

- Un périmètre rapproché sensible.
- Un périmètre rapproché complémentaire.

Pour le forage du Mué, le périmètre rapproché couvre une surface de 118 ha dont 40 ha en zone sensible et 78 ha en zone complémentaire.
Pour le forage du Bas Plessis, le périmètre rapproché couvre une surface de 42 ha dont 11,5 ha en zone sensible et 30,5 ha en zone complémentaire.

6.1. Prescriptions applicables sur la totalité du périmètre rapproché

6.1.1. Activités interdites

⇨ L'ouverture d'excavations et notamment la création de carrières ;

⇨ Le comblement d'excavations (notamment, les puits) sans précautions particulières. Les piézomètres présents sur cette zone seront rebouchés ou protégés selon les préconisations techniques en vigueur (cimentation, équipés d'un capot métallique cadenassé) ;

⇨ La création de cimetière ;

⇨ La création de camping, de stationnement de caravanes et d'aires de loisirs.

⇨ La création de puits et forages sauf au bénéfice du syndicat intercommunal des eaux ;

⇨ La création de plans d'eau ;

⇨ La création de drainage de terres agricoles ;

⇨ L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de dimension individuelle, ni aux situations susceptibles d'améliorer la protection du captage (mise aux normes de bâtiments d'élevage), ni aux canalisations destinées à l'alimentation en eau potable ;

⇨ Les dépôts d'ordures ménagères et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement (immondices, détritus, produits radioactifs, matériels réformés,...) et dans le cas de dépôts à caractère permanent ou de longue durée (> 1 mois) :

- Les dépôts non aménagés de fumiers et de matières fermentescibles destinés à la fertilisation des sols,

Remarques : Au niveau de l'activité de garagiste située au lieu-dit « le Bas Plessis », il sera réalisé une plate forme étanche pour 5 à 6 véhicules, avec récupération des produits liquides.

⇨ Toute nouvelle construction à l'exception de celle nécessaire à l'exploitation de la ressource en eau, de celle réalisée pour supprimer des sources de pollution et celle en extension ou en rénovation autour des activités en place.

Dans le cas d'extension ou de rénovation, le projet devra faire l'objet d'une note préalable soumise au Préfet. Cette note indiquera la destination des bâtiments et les mesures prises pour éviter toute pollution des eaux ;

Rappel : Les dispositifs d'assainissement autonome seront mis en conformité avec la réglementation.

⇨ Le déboisement et la suppression des friches, l'exploitation du bois étant possible. Les zones boisées devront être classées en espaces boisés à conserver au document d'urbanisme de la commune ;

⇨ L'épandage de tous les effluents extérieurs au milieu agricole (Ex : les boues de station d'épuration, les effluents des entreprises industrielles,...) ;

⇨ Les épandages des déjections avicoles (fientes et fumiers de volailles) sauf pour les épandages réglementaires existant à la date de l'arrêté et sous réserve d'utilisation de matériel d'épandage adapté pour un meilleur dosage (table d'épandage par exemple) ;

⇨ L'affouragement permanent et hivernal des animaux aux champs et notamment les élevages plein-air ;

⇨ L'abreuvement direct des animaux dans les cours d'eau.

⇨ Les sols nus en hiver ;

⇨ L'aspersion des produits phytosanitaires par voie aéroportée ;

⇨ La manipulation de produits phytosanitaires (remplissage ou vidange de cuves, réalisation de mélanges, nettoyage de matériel,...) en dehors des locaux prévus à cet effet ;

⇨ L'utilisation de produits phytosanitaires pour les usages non agricoles (l'entretien des voies de communication, des accotements, des fossés, des parkings, des chemins,... et à proximité des ruisseaux).

6.1.2. Activités réglementées

⇨ Le changement d'affectation des bâtiments existants. Tout projet fera l'objet d'une note préalable soumise au Préfet pour décision ;

⇨ Toutes les atteintes et modifications aux conditions de circulation hydraulique, exemples : la création et le recalibrage de fossés, ... feront l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de l'Etat ;

⇨ Tout terrassement, remblaiement fera l'objet d'une demande d'autorisation soumise aux services de l'état.

⇨ Toute création d'irrigation ou pompage pour irrigation fera l'objet d'une demande d'autorisation soumise aux services de l'état.

⇨ Toute création ou modification des voies de communication incluses dans le périmètre rapproché fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de l'Etat.

⇨ Les bâtiments d'élevage et autres ne doivent induire ni rejet ni infiltration d'eaux souillées. Les bâtiments feront l'objet d'aménagement permettant de suivre cette prescription et une utilisation des déjections conforme à la réglementation ;

6.2 : Prescriptions applicables sur le secteur sensible

⇨ Toutes les parcelles correspondant à des secteurs boisés, de taillis et de prairies permanentes ou de longue durée sont maintenues dans cet état, les autres parcelles sont converties en prairies permanentes ou de longue durée ou boisées ;

⇨ Le pâturage extensif des parcelles est autorisé sous réserve de non affouragement des animaux à la pâture et de la non dégradation du couvert végétal ;

⇨ La fertilisation azotée (minérale et organique) sera inférieure à 120 N/ha/an dont :

- Un maximum de 70 UN/ha/an sous forme minérale ou de compost de fumier. Tout épandage d'autres déjections animales (déjections liquides, fientes et fumiers avicoles) ou autres produits fermentescibles est interdit.
- Les 50 UN/ha/an restants correspondent aux déjections émises au pâturage par les animaux.

⇨Y est interdit

- L'utilisation des produits phytosanitaires ;
- Tout terrassement et remblaiement à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau ;
- La suppression des talus et haies, l'exploitation du bois étant possible ;
- La création et l'extension de bâtiments d'élevage et d'installations classées pour la protection de l'environnement.

6.3 : Réglementation applicable sur le secteur complémentaire

⇨ Les apports de fertilisants minéraux et organiques seront adaptés aux besoins des cultures et compatibles aux caractéristiques des sols. Les modalités de fertilisation (quantité, date d'épandage, ...) seront limitées conformément aux obligations fixées par les arrêtés préfectoraux, pris dans le cadre de l'application de la directive nitrate.
Les apports azotés (minéraux et organiques) seront limités à 170 N/ha/an.

⇨ L'utilisation de l'atrazine est interdite et l'usage des autres produits phytosanitaires, en dehors des pratiques interdites, s'effectuera selon les recommandations du CORPEP en vigueur ;

⇨ Les talus et des haies perpendiculaires aux pentes seront conservés, l'exploitation du bois étant possible ;

Article 7 - Délai d'application

Le présent arrêté est applicable dès sa publication à l'exception des travaux à effectuer et de la mise en herbe du périmètre rapproché sensible qui seront à réaliser dans un délai de 3 ans.

Article 8 - Autosurveillance

Une autosurveillance adaptée est mise en œuvre par le **Syndicat Intercommunal des Eaux du Chesné** afin de s'assurer du respect des prescriptions édictées.

Article 9 - Indemnisation des propriétaires et exploitants

Le **Syndicat Intercommunal des Eaux du Chesné** pourra indemniser les propriétaires et exploitants de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la mise en place des périmètres de protection.

Article 10 - Notification aux propriétaires

L'arrêté préfectoral issu de cette réglementation sera par les soins et à la charge du **Syndicat Intercommunal des Eaux du Chesné**.

- Notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, à chacun des propriétaires concernés par l'établissement des périmètres de protection.

Article 11 - Notification au maître d'ouvrage, délai et voie de recours

Il sera fait notification à Monsieur le Président du **Syndicat Intercommunal des Eaux du Chesné**, maître d'ouvrage du prélèvement d'eau et de la mise en œuvre des périmètres de protection, du présent arrêté qui vaut autorisation au titre de la loi sur l'eau ; ce dernier dispose d'un délai de deux mois à compter de cette notification, pour formuler le cas échéant, un recours devant le tribunal administratif.

Article 12 - Notification à l'égard des locataires et exploitants

Les propriétaires des bâtiments et terrains concernés par les périmètres de protection ont l'obligation de notifier à leurs locataires et exploitants, les dispositions du présent arrêté.

Article 13 - Information délai et voie de recours pour les propriétaires, locataires et exploitants

La présente décision, conformément aux articles L 214-10 et L 514-6 du code de l'environnement, peut être déférée au tribunal administratif. Le délai de recours est de deux mois pour le demandeur ou l'exploitant. Ce délai commence à courir du jour où la présente décision a été notifiée. Tout recours administratif préalable (gracieux ou hiérarchique) ou devant une juridiction incompétente n'interrompt pas ce délai.

Les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente, peuvent déférer la présente décision dans un délai de quatre ans à compter de la publication ou de l'affichage dudit acte ce délai étant, le cas échéant, prolongé jusqu'à la fin d'une période de deux annnées suivant la mise en activité de l'installation.

Les tiers qui n'ont acquis ou pris à bail des immeubles ou n'ont élevé des constructions dans le voisinage d'un ouvrage que postérieurement à l'affichage ou à la publication de l'arrêté autorisant l'ouverture de cette installation ou atténuant les prescriptions primitives, ne sont pas recevables à déférer ledit arrêté à la juridiction administrative.

Article 14 - Information des tiers

Le présent arrêté sera affiché pendant deux mois en mairie de PARCE. Il fera l'objet d'un avis d'insertion au recueil des actes administratifs de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine. Cet avis sera également, par les soins du Préfet d'Ille-et-Vilaine, publié aux frais du maître d'ouvrage dans 2 journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Article 15 - Exécution

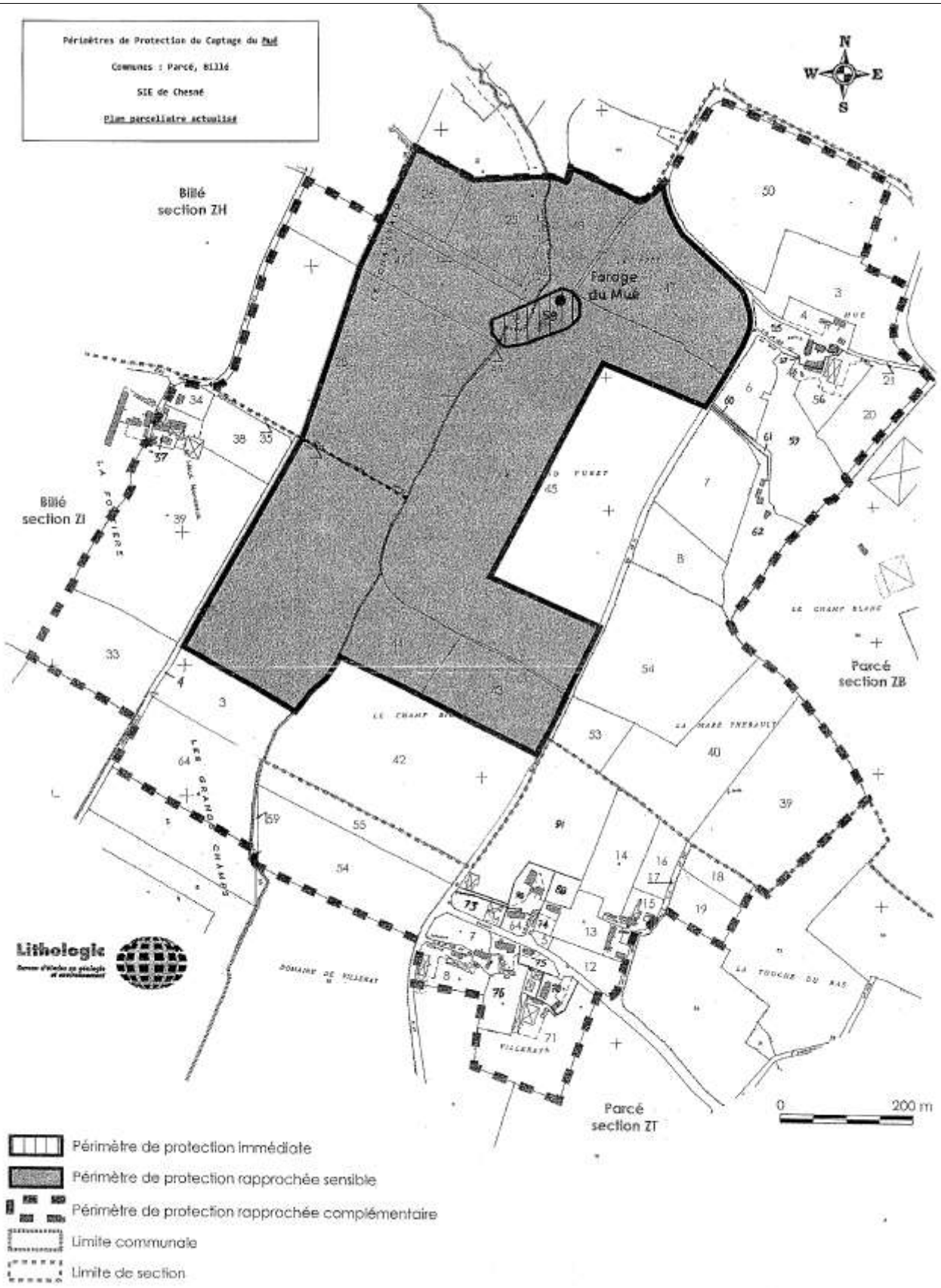
Le secrétaire général de la préfecture de l'Ille-et-Vilaine, le sous-préfet de l'arrondissement de Fougères, le président du syndicat intercommunal des Eaux du Chesné, le maire de PARCE, la directrice départementale des affaires sanitaires et sociales, la directrice départementale de l'agriculture et de la forêt déléguée, le directeur départemental de l'équipement et le directeur départemental des services vétérinaires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

RENNES, le 31 août 2006

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Gilles LAGARDE

CDH-Acaptage_Mué_BasPlessis_PARCE.doc


Périmètres de Protection du Captage du Pué
Communes : Parcé, Billé
SIE de Chesné
Plan parcellaire actualisé
Billé section ZH
Billé section ZI
Parcé section ZB
Parcé section ZT
Forage du Mué
LE FOUILLOUX
LA FOUILLERE
LE CHAMP BLANC
LA MARE THERAULT
LES GRANDS CHAMPS
DOMAINE DE VILLERAY
LA TOUCHE DU BAS
Lithologic
0 200 m
Périmètre de protection immédiate
Périmètre de protection rapprochée sensible
Périmètre de protection rapprochée complémentaire
Limite communale
Limite de section

*

* *