

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Règlement

- Révision générale du PLU approuvée le 10 octobre 2022
- Ajustements du PLU suite au contrôle de légalité approuvés le 3 juillet 2023

AGENCE PODER

Tesville
50 240 Saint-Aubin de
Terregatte
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



DM.EAU

La Chauvellerie
35 150 Janzé
02 99 47 65 63
p.bernard@dm eau.fr
www.dmeau.fr/



IDEA RECHERCHE

4 allée Marie Berhaut
Cap Nord B / 35 000 Rennes
02 23 46 13 40
info@idea-recherche.com
www.idea-recherche.com/



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55
contact-urba@archipole.fr
www.archipole.fr/



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
NOTE LIMINAIRE	5
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	7
DISPOSITIONS GENERALES	8
TITRE II 35DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	35
CHAPITRE I - ZONE UC.....	38
CHAPITRE II - ZONE UE.....	54
CHAPITRE III - ZONE UP	71
CHAPITRE IV - ZONE UL.....	82
CHAPITRE V - ZONE UA	92
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	101
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	104
CHAPITRE II - ZONE 2AU.....	110
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	113
CHAPITRE I - ZONE A	116
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	129
CHAPITRE I - ZONE N	132
TITRE VI ANNEXES	143
ANNEXE I - ESPACES BOISES CLASSES	146
ANNEXE II - EMPLACEMENTS RESERVES	150
ANNEXE III - ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE	154
ANNEXE IV - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	156
ANNEXE V - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	158
ANNEXE VI - LISTE DES ESPECES INVASIVES	162
ANNEXE VII - LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES	166
ANNEXE VIII - SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES	168

NOTE LIMINAIRE

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Article 1 :** Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 2 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 :** Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- Article 4 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 5 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 6 :** Emprise au sol des constructions
- Article 7 :** Hauteur des constructions
- Article 8 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 9 :** Réalisation d'aires de stationnement
- Article 10 :** Espaces libres et plantations
- Article 11 :** Performances énergétiques et environnementales

Section III – Equipement et réseaux

- Article 12 :** Accès et voirie
- Article 13 :** Desserte par les réseaux
- Article 14 :** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section I définit ce qui est interdit ou soumis à conditions spéciales.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section III définit les accès et réseaux.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagements.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le volet réglementaire est composé du présent Règlement et du Plan de zonage.

Note : sauf indication contraire, les articles faisant références à un code renvoient au Code de l'Urbanisme.

Article 1 **Champ d'application**

Le présent Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la Commune.

Article R. 151-9

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Article R. 151-10

« Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »

Article R. 151-11

« Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Article 2 **Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent au règlement national d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
- **L'article R. 111-4** qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

- **L'article R. 111-20** qui prévoit que « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et 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. »
- **L'article R. 111-21** qui prévoit que « 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. »

- **L'article R. 111-22** qui prévoit que « 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. »
- **L'article R. 111-23** qui prévoit que « 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. »

- **L'article R. 111-24** qui prévoit que « 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 publicité 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. »

- **L'article R. 111-25** qui prévoit que « 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. »

- **L'article R. 111-26** qui prévoit que « *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. »*
- **L'article R. 111-27** qui prévoit que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- **L'article L. 102-13** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- **L'article L. 153-11** : Dès lors qu'à eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **L'article L. 424-1** : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11, L. 311-2 et L. 311-2 du code de l'urbanisme et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

- 1) Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- 2) Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- 3) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté

pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- **L'article L. 421-6 :** Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

- **Les articles L. 111-6 à L. 111-10 :** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

- o L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1) Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2) Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3) Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4) Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- o Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont

compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

3. Les dispositions prévues au présent Règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1 Se superposent aux règles du PLU :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans les Annexes du PLU (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions des articles L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens des articles L. 131-1 à L. 131-7 dudit Code.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 Juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 Février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages, et ses décrets d'application.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996.
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application.
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002.
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application.
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application.
- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010.
- Les dispositions des lois "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- La loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010.
- La loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014.
- La loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014.

- La loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015.
- La loi portant « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018.
- Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2 S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

3.3 Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie - 6, rue du Chapitre 35 044 Rennes cedex - Tél. 02 99 84 59 00.

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».*

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du code pénal) se résume comme suit :

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 ».

Voir les Annexes du présent Règlement.

Le tableau et la carte identifiant les sites archéologiques figurent en annexe du présent PLU.

Article 3 Division du territoire en zones

Le présent Règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant les affectations prépondérantes de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés.

1. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre II du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en plusieurs zones repérées par l'indice **U** :

- la zone centrale **UC**,
- la zone d'extension **UE**,
- la zone de projets **UP**,
- la zone d'équipements **UL**,
- la zone d'activités **UA**.

2. Les zones à urbaniser dites « zone AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre III du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Les zones **AU** sont divisées en deux types de zones :

- Les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**, et comportant :
 - le secteur d'extension de projets **1AUP**,
 - le secteur d'extension correspondant aux équipements **1AULa**,
 - le secteur d'extension correspondant aux équipements de sports et de **1AULb**.
- Les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**, et comportant :
 - le secteur d'extension de projets **2AUP**,
 - le secteur d'extension lié à l'activité **2AUA**.

3. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole repérée par l'indice **A**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur lié à l'activité agricole **Aa**,
- le secteur liée aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **As**.

4. **Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone naturelle et forestière repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur de protection de la nature et des sites **Na**,
- le secteur de protection stricte de la nature et des sites **Np**,
- le secteur naturel dédiés aux sports et aux loisirs **NL**,
- le secteur liée aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **Ns**.

5. **Les Espaces Boisés Classés** (article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet des dispositions spéciales énoncées au **Titre VI, Annexe I du présent Règlement**.

6. **Les Emplacements Réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts font l'objet de dispositions spéciales au **Titre VI, Annexe II du présent Règlement**.

7. **Les éléments de paysage et de patrimoine** (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger font l'objet du **Titre VI, Annexe III du présent Règlement**.

8. **Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées** (article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées **Titre VI, Annexe IV du présent Règlement**.

Article 4 **Définitions**

Activités de diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification de l'activité agricole doivent rester accessoires à l'activité principale et ne doivent pas la remettre en cause. Elles sont par exemple :

- l'accueil à la ferme (accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation ; l'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings) voire de restauration (ferme-auberge)),
- la transformation de produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement),
- la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation, à condition que la vente s'effectue sur le lieu de production et que le local dédié à la vente ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher*,
- la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie,
- voir également l'article L. 311-1 du code rural,
- ...

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexe

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

Pour bénéficier de règles qui leur sont propres, le présent Règlement distingue deux types d'« annexes » :

- les « *constructions annexes* » qui sont détachées de la construction principale,
- les « *constructions secondaires* » qui sont accolées à la construction principale.

Les « *constructions d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole* » tel qu'il est fait référence dans les zones **A** et **N** ne sont pas considérées comme des « *constructions annexes* ».

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins **2** mètres des façades* sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade*. La hauteur* de l'attique ne devra pas dépasser **3** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Balcon

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 3, 4, 5, 6, et 7 par le Règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètre le nu de la façade*.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives* (limites latérales*, limites de fond de terrain*), si le balcon dépasse de plus de 0,80 mètre le nu de la façade*, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des constructions}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

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 à caractère patrimonial

Sont considérées comme constructions à caractère patrimonial pour bénéficier de certaines règles spécifiques :

- les constructions protégées par l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérées au Plan de zonage du PLU,
- les constructions dont les murs extérieurs sont en pierre ou en terre sur 50 % minimum de leur surface et qui ne relèvent pas nécessairement de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Construction annexe

Voir la définition d'« Annexe ».

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.

Construction principale

Sont considérées comme des constructions principales les constructions ne constituant pas une « annexe ». Voir la définition d'« Annexe ».

Construction secondaire

Voir la définition d'« Annexe ».

Date d'approbation du PLU

Il s'agit de la date d'approbation de la dernière révision générale du présent PLU.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 Novembre 2016 a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme. En résumé :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Précisions : cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

- Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Précisions : cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

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

Précisions : cette sous-destination comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D. 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de

linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction à la fois « Hébergement » et « Hébergement hôtelier et touristique ».

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Précisions : cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

- Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Précisions : cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Précisions : cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge

de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme ;
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Précisions : l'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée....

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Précisions : cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

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

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

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Précisions : cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons

de santé privées ou publics (article L. 6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Précisions : cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

Précisions : cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

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

Précisions : cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Les locaux accessoires* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades* et des toitures tels que portiques, auvents (hors éléments agricoles type stabulation...), bandeaux, débords de toiture de 50 centimètres maximum, protection solaire, balcons, terrasses... ne créant pas de surface de plancher*.

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.

L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, y compris les matériaux isolants et les revêtements extérieurs.

Une terrasse de plain-pied ne constitue pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que, par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. De même, une terrasse qui, sans être strictement de plain-pied, ne présente ni une surélévation significative par rapport au terrain*, ni de fondations profondes, dans la limite de 0,50 mètre de hauteur, doit être considérée comme non constitutive d'emprise au sol.

Espaces non imperméabilisés

Espaces non bâtis, non bitumés ou non bétonnés. Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., sont considérés comme des espaces non imperméabilisés.

Les terrasses, les haies plantées sur bâche plastique et les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des espaces non imperméabilisés.

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.

Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de 30 mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol*), il faut considérer que le gabarit* s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

Les saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, terrasses, balcons, murs-pignons* ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit*.

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.

Les caractéristiques d'un gabarit sont définies à l'article 7 de certaines zones.

La hauteur* de toute construction* doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise (notamment les acrotères, souches de cheminée, ventilations, lucarnes, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps), les saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, terrasses, balcons, murs-pignons*.

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. En particulier, les volumes associés aux cages d'escalier ou aux ascenseurs ne sont pas soumis aux règles de hauteur des règlements de zones.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère, qui s'entend calculée au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Lorsque les voies sont en pente, les façades* des constructions sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

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*.

Les limites latérales :

Les « limites latérales » d'un terrain correspondent aux limites séparatives*, exception faites des limites de fond de terrain.

Les limites de fond de terrain :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée « limite de fond de terrain », la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, la limite de fond de terrain est constituée par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire ou situés à l'angle de 2 rues, pour lesquels il n'y a pas de limite de fond de terrain.

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.

Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10, le permis de construire ne peut être refusée ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement au permis d'aménager.

Mur-pignon

Un mur-pignon correspond dans le cas d'une construction* ayant une toiture à deux pans, à une façade supportant les éléments de charpente (pannes, panne faîtière), par opposition au mur gouttereau qui supporte un chéneau ou une gouttière.

Ruines

Sont considérées comme ruines les constructions disposant de l'essentiel des murs porteurs dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur moyenne ne soit pas inférieure à 2 mètres.

Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade* d'une construction tels que les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises...

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.

Unité foncière, propriété ou terrain

Est considéré comme unité foncière, propriété ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Sont prises en compte pour la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, ou un Espace Boisé Classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

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.

a) Voies ouvertes à la circulation automobile :

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 3 de chaque zone leurs est applicable.

b) Voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts :

Il s'agit de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique non inscrites dans un profil de voie ouvertes à la circulation automobile.

S'il est prévu un emplacement réservé pour voie ou emprise publique, il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions* : la règle s'applique à partir de la limite de l'emplacement réservé et non à partir de l'alignement*.

Article 5 **Adaptations mineures**

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 **Droit de reconstruction à l'identique**

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone, sous réserve des emprises au sol et volumes initiaux.

Une implantation différente de celle existante pourra être autorisée ou imposée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

Article 7 **Ouvrages spécifiques**

Les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de chaque zone peuvent ne pas s'appliquer aux constructions*, installations, et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou aux équipements collectifs (exploitation du trafic ferroviaire, assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, gaz, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, pylône, transformateur...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

Toutefois, ces ouvrages devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 8 **Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les « **Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation** » figurant au Plan de zonage indiquent qu'il existe des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU sur ces secteurs.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU définissent les principes avec lesquels les futurs projets devront être compatibles. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toutes autorisations relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Article 9 **Application du Règlement aux parcelles issues de la division**

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme :

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

C'est pourquoi, il est précisé que pour toute **opération d'aménagement d'ensemble** (ZAC, lotissement, permis d'aménager...), le présent Règlement s'applique à chaque parcelle ou lot résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non à l'unité foncière initiale.

Article 10 **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit**

A l'intérieur des bandes de nuisances sonores figurant dans les Annexes du PLU, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades* correspondant aux dispositions de l'arrêté du 17 Novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Article 11 **Marges de recul**

Règles générales

Sont interdits dans les marges de recul portées au Plan de zonage :

- toute construction* nouvelle, y compris les constructions annexes* isolées.

Y sont autorisés

- a) les constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...),
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support,
- d) l'adaptation, la réfection ou l'extension* des constructions existantes* réalisée sans avancée vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones concernées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions* qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Lorsque le Plan de zonage mentionne une distance minimale à respecter liée à une marge de recul, cette distance se substitue à celles figurant aux articles 3 dans les règlements de zones.

Règles particulières

1. En plus des « *Règles générales* » et dans les marges de recul portées au Plan de zonage du PLU s'applique **le Règlement de la voirie départementale**. En particulier, celui-ci classe la **RD 177** en catégorie **A** (réseau stratégique), la **RD 39**, la **RD 62** (partie Nord) et la **RD 776** en catégorie **B** (voies d'intérêt interdépartemental et/ou d'équilibre territorial), et la **RD 38** (partie ouest) en catégorie **C** (autres routes d'intérêt départemental et d'intérêt économique).

Ces marges de recul sont des zones non ædificandi mesurées depuis l'axe de la voie.

2. **Le long de la RD 177, il est fait application de la loi Barnier** (articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme). Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui s'appliquent sur une distance de 75 mètres de l'axe de la **RD 177**, y compris les bretelles d'échangeur. Ainsi, en plus des « *Règles générales* » et dans les marges de recul portées le long de la départementale, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions* à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement, à l'exclusion de la construction* d'une habitation.
- **Sont interdits**, à l'exclusion des constructions* et installations citées en a), b), c) et d), les constructions* et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

3. **Le long des lignes de transport d'énergie électrique** (tension supérieure à 63 kV, voir servitude **I4** portée au Plan de Servitudes figurant dans les Annexes du présent PLU), tout projet de construction* nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante*, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable au gestionnaire de la servitude (RTE – Groupe Maintenance Réseaux Bretagne - ZA de Kerourvois Sud 29 556, Quimper Cedex 09) pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.
4. **Le long des canalisations de transport de gaz** : (voir servitudes **I1** et **I3** portée au Plan de Servitudes figurant dans les Annexes du présent PLU) :
 - Tout projet doit respecter les Servitudes d'Utilité Publique **I1** et **I3** autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé instituée par l'arrêté préfectoral en date du 19 Janvier 2017 et pour laquelle 3 niveaux **SUP1**, **SUP2** et **SUP3** de servitude s'appliquent.
 - Une bande de servitude de passage non constructible et qui ne peut être plantée de **8** mètres s'applique : **4** mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations. Cette bande est non-aedificandi et non-sylvandi. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

Article 12

Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers

Les constructions* devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les constructions* d'exploitation et installations agricoles, et des constructions* occupées par un tiers (y compris une autre exploitation) et réciproquement.

Les extensions* des constructions existantes* ne respectant pas l'inter-distance de 100 mètres définie ci-dessus pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante. Toutefois, une extension* réduisant l'inter-distance pourra être acceptée s'il est fait la démonstration qu'aucune autre possibilité d'extension* n'existe.

Les changements de destination des tiers aux exploitations agricoles devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les constructions* d'exploitation et installations agricoles, et des constructions* occupées par un tiers.

Ces règles s'appliquent également aux constructions et installations agricoles dont la cessation d'activité à moins de 2 ans.

Article 13

Zones de recul par rapport aux espaces cultivés

Dans les « *Zones de recul par rapport aux espaces cultivés* » figurant au Plan de zonage du présent PLU, les constructions*, extensions*, changements de destination à usage d'habitation sont interdits.

Toutefois, les constructions annexes* y sont autorisées.

Article 14

Secteurs soumis au risque d'inondation

1. Dans les secteurs concernés au Plan de zonage par un risque d'inondation, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation doit être limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.
2. Tous les travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le **Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 Décembre 2007, doivent obligatoirement respecter les dispositions de celui-ci.

Le PPRI approuvé vaut Servitude d'Utilité Publique et est annexé au présent PLU.

3. La commune est concernée par le **Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) 2016 - 2021 du bassin Loire-Bretagne**, approuvé le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin.

Le PGRI vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, ainsi qu'à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Il comprend des dispositions applicables aux **Territoires à Risque Important (TRI) d'inondation** du bassin Loire-Bretagne, dont la liste a été fixée par un arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 26 novembre 2012, modifié le 22 octobre 2018.

Cet arrêté préfectoral intègre la commune dans le périmètre du Territoire à Risque Important d'inondation « *Vilaine de Rennes à Redon* ».

C'est pourquoi, à l'intérieur des zones inondables délimitées par le TRI au Plan de zonage, il est interdit d'implanter :

- de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre ;
- de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à un retour rapide à la normale du territoire après une inondation ;
- de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation ;
- de nouveaux établissements, équipements ou installations dont la défaillance pendant une inondation présente un risque élevé pour les personnes ;
- de nouvelles constructions* ou extensions* qui augmenteraient pour un même établissement les capacités d'hébergement de personnes vulnérables (c'est-à-dire psychologiquement ou physiquement dépendantes) ou difficiles à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées...).

Article 15 Les zones humides (L. 151-23)

Les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Loire Bretagne.

Les zones humides doivent être préservées et protégées (article R. 214-1 du Code de l'Environnement, rubrique 3 310). Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment le stockage à l'air libre, les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à l'exception de ceux ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire spécifique respectant la doctrine Eviter-Réduire-Compenser (ERC).

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent Règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple). Effectivement, le Code de l'Environnement s'applique sur toutes les zones humides y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- La restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire.
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de la zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité ; à défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire.

Article 16 **Les cours d'eau et les berges (L. 151-23)**

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau inventoriés sur la Commune. Ils font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de **10** mètres de part et d'autre des cours d'eau dans les zones **A** et **N**, et de **5** mètres dans les zones **U** et **AU**. Toutefois, 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 (moulin, lavoir...).
- L'extension* mesurée des constructions existantes*, sans aggravation vers le cours d'eau, lorsque la configuration de la construction* et des lieux empêche une extension* hors de la marge de recul.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, et des « ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement, et notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.

Article 17 **Les Espaces Boisés Classés (L. 113-1)**

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 et suivants du code de l'urbanisme rappelées dans l'Annexe n°1 du présent Règlement.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des constructions* et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du présent PLU.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction* ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. De ce fait, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tels au Plan de zonage du présent PLU sauf exceptions, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 18 Les bois, haies, alignements d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23)

Le Plan de zonage du PLU identifie les haies bocagères et alignements d'arbres inventoriés sur la commune et les représente par une trame spécifique identifiée au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres existants sont à préserver ainsi que les talus qui leurs sont associés. Ils seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (en mètre), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

Le Plan de zonage identifie également des bois protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour leur qualité paysagère ou présentant un intérêt écologique complémentaire aux bois classés en EBC.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;
- à la mise en place de mesures compensatoires.

Article 19 Les Réservoirs de biodiversité bocagers (R. 151-43 4°)

Des « *Réservoirs de biodiversité bocagers* » sont identifiés au Plan de zonage au titre de l'article R. 151-43 4° du code de l'urbanisme, afin d'assurer les continuités écologiques. A l'intérieur de ces périmètres, la suppression de haies et d'alignements d'arbres repérés au Plan de zonage au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois, des passages pour voies nouvelles, liaisons douces ou accès à un terrain sont autorisés.

Article 20 La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue composée de continuités écologiques regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sur le territoire.

Dans la « *Trame Verte et Bleue* » (TVB) repérée au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les aménagements et constructions* autorisés dans les règlements de zones doivent permettre de maintenir les continuités écologiques :

- Dans les zones A et N :
 - o Les constructions* autorisées par la zone prendront en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages (préservation des lisières, perméabilité des clôtures pour la petite faune...).
 - o En cas de modification ou de suppression d'une haie protégée au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme et repérée au Plan de zonage du PLU, une compensation consistant en la reconstitution d'un linéaire équivalent de celui supprimé (en mètre), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) par des plantations équivalentes à celles supprimées, sera exigée. Les nouvelles haies bocagères devront comportées au moins 2 strates (arborée et arbustive). Ces haies devront présenter une densité d'un arbre de haut jet tous les 10 mètres environ, et des arbustes seront plantés entre les arbres, tous les 2 mètres environ.

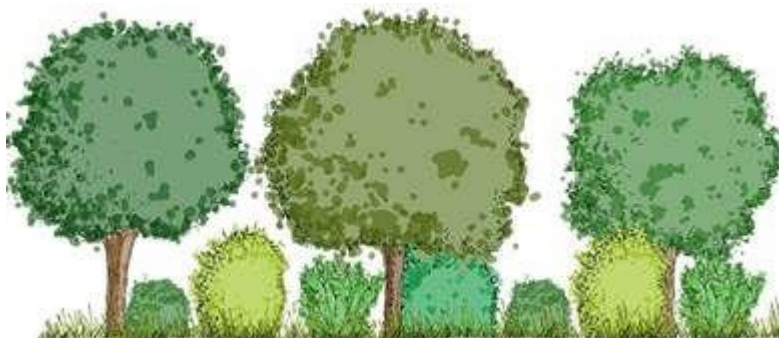


Schéma de principe

La plantation d'une nouvelle haie pourra se faire sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune. Cette compensation devra être réalisée avant l'instruction de déclaration préalable demandant l'abatage. La compensation sera à la charge du demandeur.

- Dans les zones U et AU, les continuités écologiques devront être préservées par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures pour la petite faune...).

Article 21 **Les plantes invasives**

Afin de lutter contre les espèces invasives, le Conservatoire botanique national de Brest (CBNB) a établi une liste des espèces invasives qui figure à titre d'information en annexe du présent Règlement sous la forme d'un tableau. Les espèces qui y sont inventoriées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites ; celles figurant comme « Plantes invasives potentielles » sont déconseillées.

Article 22 **Les plantes allergisantes**

Afin de lutter contre le développement des allergies liées au pollen, le regroupement important d'essences allergisantes en linéaire ou en surface est interdite en milieu urbain ou dans les zones à urbaniser (zones **U** et **AU**). Cette interdiction concerne les essences ayant un « Potentiel allergisant fort » et celles ayant un « Potentiel allergisant modéré » suivant les listes établies par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) et figurant en annexe du présent Règlement. Pour les essences ayant un « Potentiel allergisant faible à négligeable » définies par le RNSA (voir annexe du Règlement), il est déconseillé de les regrouper.

Article 23 **Le patrimoine architectural**

Plusieurs mesures visent à protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural.

- Les constructions*, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- **Les constructions à caractère patrimonial*** (voir définition article 4 des « *Dispositions générales* » du présent Règlement) et notamment ceux repérés au Plan de zonage au titre des « *Constructions à caractère patrimonial (L. 151-19 du CU)* ».

Les travaux d'extension* et d'aménagement sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques patrimoniales, culturelles ou historiques desdites constructions* ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de la construction*. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits*, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Lorsqu'une restauration est entreprise, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés devront être en accord avec l'architecture d'origine.

Les travaux visant à favoriser la diminution des dépenses énergétiques ne sont autorisés que dans le respect des qualités du patrimoine et du paysage urbain.

Les travaux de mise aux normes et/ou de mises en sécurité sont autorisées et devront respecter au mieux les qualités architecturales de la construction*.

Les « *Constructions à caractère patrimonial (L. 151-19 du CU)* » sont à conserver ou à rénover dans le respect des qualités architecturales et patrimoniales de la construction*. Seules peuvent être autorisées, les démolitions :

- nécessaires à la mise en valeur de la construction*,
 - nécessaires à la mise aux normes et/ou à la mise en sécurité de la construction*,
 - pour un état de ruine* constaté.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article 24 **Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur**

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU*, un dépassement des règles des zones pourra être autorisé dans les limites suivantes :

- **Article 3 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux voies* et emprises publiques*, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment, de maintenir les réseaux divers accrochés en façade, ou de ne pas gêner la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite). En cas de non-respect de l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la "règle alternative" précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de-chaussée.
- **Article 4 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux limites séparatives, sous réserve notamment de ne pas empiéter sur les terrains voisins, de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.
- **Article 6 :** l'emprise au sol* générée par le dépassement de 30 centimètres maximum nécessaires pour la rénovation thermique ou phonique des bâtiments existants ne sera pas prise en compte dans le calcul des emprises au sols des règles de zone.
- **Article 7 :** un dépassement de 30 centimètres maximum des hauteurs* imposées ou du bâtiment existant si sa hauteur* dépasse déjà les règles, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine et de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.

Article 25 **Itinéraires doux (L. 151-38)**

Le Plan de zonage fait apparaître les « ***Itinéraires doux existants*** » et les « ***Itinéraires doux à créer*** ». Tout projet devra tenir compte de ces itinéraires, pour maintenir leur continuité et pour compléter le maillage de liaisons douces existant. Le tracé des liaisons douces existantes ou à créer pourra évoluer à condition que la continuité du parcours soit maintenue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 26 **Stationnement**

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des

familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Pour les autres constructions destinées à l'habitation situées à moins 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent Règlement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

Article 27 **Accès et desserte**

L'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme stipule :

« 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 28 **Traitement des limites parcellaires**

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale* édifée sur le terrain et le site environnant.

En milieu urbain, les clôtures notamment en limite avec le domaine public, doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction*. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial*.

Les murs de pays existants seront conservés sauf nécessité technique d'accès ou d'implantation de la construction*.

Sont interdits :

- Les plaques en béton, sauf en limite séparative pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 50 centimètres.
- L'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (parpaings).
- Les matériaux de fortune (bâche).
- Les haies de thuya, de cyprès et de laurier (palme, sauce, du Portugal...).
- En limite du domaine public, les clôtures en PVC brise vue, les lattes occultantes, les panneaux en bois opaque.

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture en termes de hauteur et de matériaux.

Les coffrets, les boîtes à lettres et tous autres dispositifs similaires devront être intégrés à la clôture ou à la construction*.

Le traitement des limites parcellaires ne doit pas créer une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des « *Ouvrages spécifiques* » (installations et équipements publics) tels que définis à l'article 7 des Dispositions générales du présent Règlement.

Article 29 **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La végétation existante

Tous projets d'utilisation des sols, d'aménagement, de construction* s'attacheront à conserver, à pérenniser, à valoriser la végétation existante.

Les interventions éventuelles d'entretien sur la végétation arborée existante doivent se limiter à des actions de taille douce de nettoyage, de sécurisation, d'adaptation aux contraintes techniques (réseaux aériens).

Les talus et fossés existants

Les fossés et les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent, sauf besoin technique lié à l'activité agricole, comme par exemple la nécessité de réunir deux champs par l'aménagement d'un passage.

Aménagement paysager

Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager de qualité qui sera en harmonie avec l'identité communale de Goven. Ils seront pensés dans un esprit champêtre en évitant les effets de mode.

Les aires de stationnement situées dans les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager soigné. Leur impact visuel et environnemental sera limité. Elles devront être accompagnées de plantations. Le choix du revêtement devra être réfléchi en fonction de l'usage qui en sera fait. Les matériaux perméables seront privilégiés.

Les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les installations techniques indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (transformateur, local technique lié à la gestion des réseaux, réserves en combustibles, citerne de collecte des eaux pluviales) seront enterrées ou intégrées à l'aménagement paysager.

L'aménagement paysager des espaces libres devra favoriser la biodiversité aussi bien par le choix des aménagements mis en place que par leur mode d'entretien.

La végétation nouvelle

Le choix des végétaux devra être en accord avec l'identité communale. Les essences locales ou ayant des caractéristiques similaires seront privilégiées.

Le choix des végétaux devra tenir compte de la liste des espèces invasives, figurant en annexe du présent Règlement. Les plantes classées comme « Plantes invasives avérées » au tableau des plantes invasives sont interdites.

Il devra également limiter le regroupement important d'essences allergisantes en linéaire ou en surface : sont interdites dans les zones **U** et **AU** les essences ayant un « Potentiel allergisant fort » et celles ayant un « Potentiel allergisant modéré » suivant les listes figurant en annexe du présent Règlement.

Les structures végétales nouvelles devront être composées de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale.

Article 30 Infrastructures et installations de type pylônes, mâts et antennes

Les infrastructures et les installations de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé. A cette fin, ces infrastructures ou installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Cette règle ne s'applique pas aux nouvelles installations implantées sur des mâts ou pylônes existants. De plus, les pylônes des ouvrages à haute et très haute tension électrique ne sont pas concernés.

Article 31 Zones d'Aménagement Différé

La commune a institué deux Zones d'Aménagement Différé (ZAD), respectivement la « ZAD du bourg » et la « ZAD de la ZA de la Corbière » lors du Conseil municipal du 12 septembre 2022. Ces ZAD doivent faire l'objet d'un arrêté préfectoral pour entrer en vigueur. Dans l'attente, les périmètres associés aux ZAD figurent au Plan de zonage à titre d'information. On retrouvera également les périmètres en annexe du PLU.

Article 32 Mixité sociale

Dans les zones **U** et **AU** figurant au Plan de zonage, un minimum de 10% de logements à vocation sociale devra être réalisé par opération de 5 logements et plus. Pour l'application de cette règle, on arrondit au chiffre supérieur le nombre de logements sociaux à réaliser. Exemples : une opération de 5 logements doit réaliser 0,5 logement social arrondi à 1 ; une opération de 11 logements doit réaliser 1,1 logement social arrondi à 2.

Article 33 Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal

1. Sur l'ensemble du territoire communal l'édification de clôtures est soumise à déclaration.
2. En application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

ZONE UC

Nota

La zone **UC** correspond au centre-bourg traditionnel de Goven.

Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Ainsi, le développement des activités centrales (commerces, services, bureaux...), des équipements, et du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

La zone **UC** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UCa** correspond au centre historique le plus dense,
- le secteur **UCb** est lié à l'extension du centre-ville.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC 1 **Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Seules sont autorisées les sous-destinations* suivantes :

- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tous types d'occupations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Dans l'emplacement réservé n°1, toute construction nouvelle est interdite.
3. Les constructions* liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » en dehors du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UC 2.
4. Les « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux.
5. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
6. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
7. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
8. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur, pour 1 caravane.
9. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitation légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
10. Les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.

11. Les exhaussements et affouillements du sol autres que ceux mentionnés à l'article UC 2.

Article UC 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, dès lors qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. L'agrandissement ou la transformation des « *industries* », des « *entrepôts* » et des « *commerces de gros* » existants ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance du projet ne modifie pas le caractère de la zone **UC** ou lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
2. En dehors du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage, et pour les constructions* liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » les règles suivantes s'appliquent :
 - Pour les constructions* déjà implantées à la date d'approbation du PLU*, il est accordée la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction* finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 30% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU*.
 - Des localisations des constructions* liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » de moins de 300 m² de surface de plancher* pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage - c'est-à-dire aux parcelles immédiatement contigües au « *Périmètre de centralité* » - s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendront sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions* liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » existantes.
3. Le changement de destination en « *logement* » des locaux à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », « *de restauration* », « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou de « *bureaux* » dans les rez-de-chaussée des constructions existantes situés le long des « *Linéaires de commerces* » tels que figurant au Plan de zonage du PLU, est autorisé après un délai de 4 ans de cessation d'activité.
4. Les annexes* (constructions annexes* et constructions secondaires*) des « *logements* » situés le long des « *Linéaires de commerces* » tels que figurant au Plan de zonage du PLU, sont autorisées.
5. Les aires et constructions* à usage de stationnement ouvertes au public.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration.
7. Les exhaussements et affouillements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
 - liés à des travaux de construction*, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement publics urbains, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

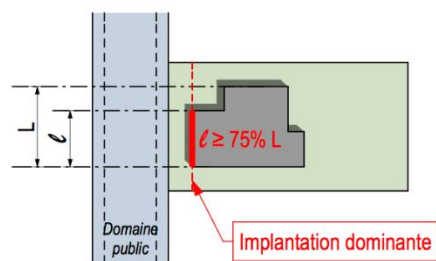
Article UC 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règles générales

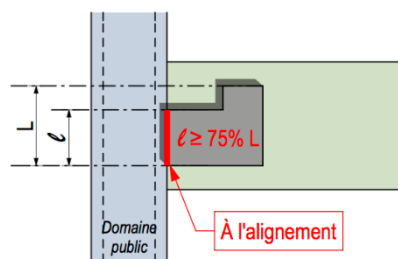


EXEMPLES D'IMPLANTATIONS DOMINANTES

Au moins **75%** du linéaire de façade* sur voie ou emprise publique* de la construction* **devront s'implanter suivant l'implantation dominante** des constructions principales* contiguës ou immédiatement avoisinantes. Le reste de la construction* peut s'implanter suivant l'implantation dominante, ou respecter un recul minimum de **1 mètre** de l'implantation dominante.



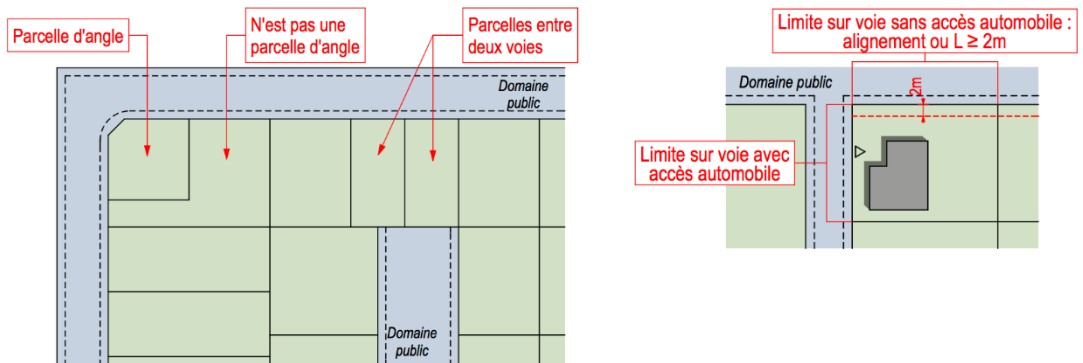
A défaut d'implantation dominante des constructions principales* contiguës ou immédiatement avoisinantes, au moins **75%** du linéaire de façade* sur voie ou emprise publique* de la construction* devront s'implanter à l'alignement* de la voie ou emprise publique*. Le reste de la construction* peut s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'au moins **1 mètre** à compter de celui-ci.



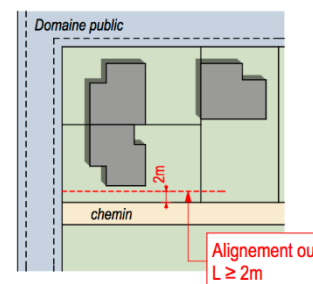
Dans tous les cas, **dans l'emplacement réservé n°1 et sur les zones non-ædificandi figurant au Plan de zonage**, les constructions sont interdites. La règle suivant l'implantation dominante s'applique. A défaut d'implantation dominante, au moins **75%** du linéaire de façade* sur voie ou emprise publique* de la construction* devront s'implanter en limite extérieure de l'emplacement réservé n°1 et des zones non-ædificandi figurant au Plan de zonage.

2. Règles alternatives

- **Pour les parcelles d'angle ou situées entre plusieurs voies** ouvertes à la circulation automobile, les constructions* pourront s'implanter à l'alignement* et/ou en retrait d'au moins 2 mètres pour les limites qui ne supportent pas d'accès automobile à la parcelle.

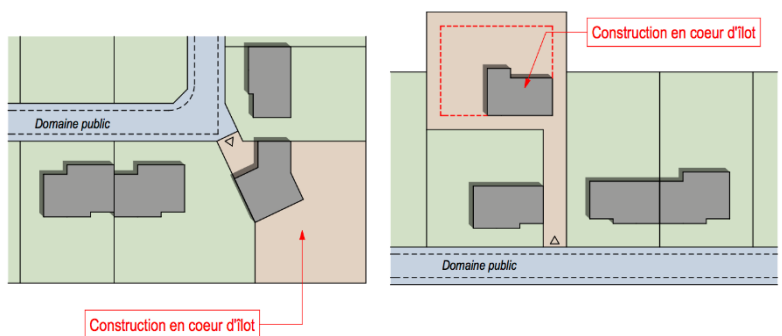


- **Pour les limites donnant sur des espaces publics non liés à l'emprise d'une voie ouverte à la circulation automobile*** (liaisons douces, espaces verts, places...), les constructions* pourront s'implanter à l'alignement* et/ou en retrait d'au moins 2 mètres.

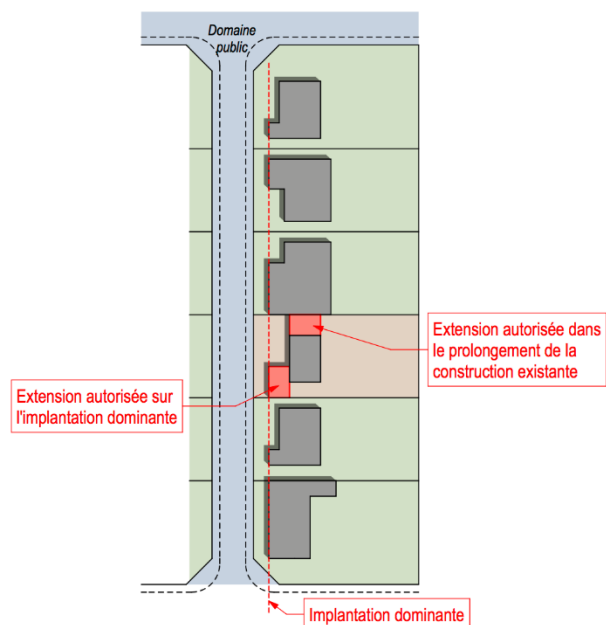


- **Lorsque le projet de construction* avoisine ou jouxte une construction existante*** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment des « Règles générales », l'implantation d'une construction* nouvelle pourra être autorisée ou imposée en prolongement de la construction existante*.

- **Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction* sur le terrain*** dans le respect des « Règles générales » (exemple : cas d'un terrain* en « drapeau » exclusivement desservi par un accès sur voie) la construction* pourra s'implanter à l'intérieur du terrain*.



- **Dans le cas d'extension* de constructions existantes*** ne respectant pas les règles d'implantation des « Règles générales », les extensions* pourront se faire soit dans le prolongement de la façade des constructions existantes*, soit en respectant l'ordonnancement des constructions* voisines.



Article UC 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règles générales

1.1 Dans le secteur UCa

- **Les constructions* donnant sur une voie ou une emprise publique ouverte à la circulation automobile*** doivent s'implanter sur au moins **1** des limites latérales*.

Sur l'autre limite latérale*, les constructions* peuvent s'implanter en tout ou partie sur la limite latérale*, ou respecter un recul minimal de **1** mètre à compter de celle-ci.

- **Dans les autres cas qu'au paragraphe précédent** les constructions* peuvent s'implanter en tout ou partie en limite séparative* ou respecter un recul minimal de **1** mètre à compter de la limite séparative*.

Pour préserver en limite séparative* **les arbres de haut jet, haies bocagères et talus existants**, un recul minimum différent pourra être imposé.

1.2 Dans le secteur UCb

Les constructions* peuvent s'implanter en tout ou partie en limite séparative* ou respecter un recul minimal de **2** mètres à compter de la limite séparative*.

Pour préserver en limite séparative* **les arbres de haut jet, haies bocagères et talus existants**, un recul minimum différent pourra être imposé.

2. Règles alternatives

- **Les extensions* des constructions existantes*** à la date d'approbation du PLU*, et qui ne sont pas conformes aux « *Règles générales* », pourront être autorisées ou imposées dans le prolongement de la construction existante*.
- **Les constructions annexes***, peuvent s'implanter en limite séparative* sous réserve de préserver en limite séparative* les arbres de haut jet, haies bocagères et talus existants, ou bien en retrait minimum de **1** mètre à compter de celle-ci.
- **Lorsque le projet de construction* jouxte une construction existante* significative, de qualité et en bon état**, implantée différemment des « *Règles générales* », l'implantation d'une construction* nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- **Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble** (ZAC, lotissement, permis d'aménager...), il n'est pas imposé de règle particulière.
- Afin de conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger), un recul minimum différent pourra être imposé pour prendre en compte la portée d'ombre du projet sur les baies des dites pièces principales.

Article UC 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

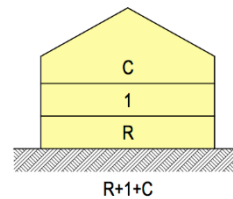
Article UC 6 **Emprise au sol des constructions**

Pour les « *logements* » dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 300 m², l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* est limitée à **60 m²**.

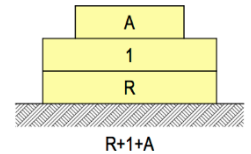
Article UC 7 **Hauteur des constructions**

1. Règles générales

- **La hauteur* d'une construction principale***, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales* contiguës ou immédiatement avoisinantes, significatives, de qualité et en bon état. La hauteur* à l'égout du toit ou à l'acrotère devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs* de ces immeubles, sans jamais excéder toutefois un nombre d'étages de **R+1+1** étage droit sous combles ou attiques*.



RCH + 1 ETAGE + COMBLE



RCH + 1 ETAGE + ATTIQUE

Dans tous les cas, la hauteur de la construction principale* ne dépassera pas **7,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **La hauteur* des annexes*** n'excédera pas **3,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- **La hauteur* des abris de jardin** ne devra pas dépasser un maximum de **3** mètres.
- **Dans le secteur UCa, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales*** donnant sur une voie ou une emprise publique* devra respecter une hauteur minimale de **4** mètres en façade (**3,5** mètres sous poutres).

2. Règles alternatives

- **Lorsque la construction principale* s'implantera dans une « dent creuse »** (terrain* non bâti ayant une façade sur voie ou emprise publique* inférieure ou égale à 15 mètres, et situé entre des constructions existantes*), une hauteur* égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être autorisée ou imposée, sans jamais excéder un nombre d'étages de **R+1+1** étage droit sous combles ou attiques*.
- **Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus**, 1 étage supplémentaire pourra être autorisé pour les constructions principales* : la hauteur* maximale des constructions* mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder **9** mètres, soit **R+2+1** étage droit sous combles ou attiques*.
- De plus, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à **1** mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
 - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
 - permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UC 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. 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'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions* voisines qui y sont implantées.

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 constructions* devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades* doit s'harmoniser avec celui des constructions* contiguës.

2. Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions* au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions* devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

3. En cas de rénovation, extension*, surélévation ou aménagement d'une construction existante*, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions (volumes, ouvertures...) et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

4. **Volumétrie**

Les gabarits* des constructions* nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits* existants. Elles seront composées d'une construction principale* présente et lisible, et éventuellement de constructions secondaires* plus basses.

Sauf impossibilité technique, la toiture des constructions* sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage. Toutefois, si le projet présente une architecture contemporaine de qualité, ou s'il est situé dans un environnement particulier (typologie du quartier compatible avec une architecture contemporaine), la toiture terrasse et/ou le mono-pente pourront être autorisés, avec la réserve stricte d'une bonne intégration architecturale et urbaine par rapport aux constructions à caractère patrimonial* avoisinantes.

Dans tous les cas, les toitures à quatre pans ou en « pointe de diamant » sont interdites.

5. **Ouvertures et ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction*, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, à l'exception des constructions* à vocation « *artisanat et commerce de détail* » qui peuvent être différentes, le rythme des pleins et des vides dans les façades* devra être cohérent avec le rythme des façades* avoisinantes.

6. **Matériaux apparents et couleurs**

- 6.1 **Toitures**

Les toitures en pente seront réalisées en ardoise naturelle ou en matériaux en présentant l'aspect ou bien en zinc ou en bac acier laqué (se rapprochant de la couleur ardoise naturelle). Dans le cas d'une construction à caractère patrimonial* repérée au Plan de zonage, l'usage du zinc ou du bac acier laqué ne sera autorisé que sur des extensions.

- 6.2 **Façades* et murs-pignons***

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions* traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

7. **Extension* de constructions*, constructions secondaires* et annexes***

Les extensions*, constructions secondaires* et les annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions principales*, ainsi que l'environnement.

8. **Dans le secteur UCa, ensemble urbain patrimonial**

Le secteur UCa est un ensemble urbain qui offre une cohérence patrimoniale urbaine qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de ses qualités ou à leur mise en valeur. Les nouvelles constructions* devront poursuivre la cohérence urbaine existante. Les projets de requalification urbaine devront privilégier la conservation de ce patrimoine et son réaménagement.

9. **Constructions à caractère patrimonial***

Les travaux à réaliser sur une construction à caractère patrimonial* devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

10. **Réhabilitation**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale de la construction existante*, lorsque celle-ci peut être considérée comme un témoin à préserver de l'architecture locale. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

11. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction* ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

12. Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

13. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 28 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

La hauteur des clôtures de toute nature ne devra pas être excéder 2 mètres.

13.1 En limite avec le domaine public donnant sur les voies, places, ruelles

La clôture devra assurer la continuité urbaine des façades des constructions donnant sur les voies, places et ruelles.

Les clôtures devront être constituées :

- **D'un mur.**
- **D'un muret** dont la hauteur sera comprise entre 50 et 80 centimètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou de plantations arbustives.

Les murs et les murets devront être réalisés soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnés et enduits par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère.

En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Dans l'emplacement réservé n°1 et sur les zones non-ædificandi figurant au Plan de zonage, toute clôture est interdite sauf en continuité et dans le prolongement de la façade côté voie de la construction principale*. Ces clôtures seront traitées avec la même qualité architecturale que la construction*.

Dans le secteur UCb, il sera également autorisé **une haie taillée** de charmes. Elle pourra être doublée, à l'intérieur de la parcelle, d'un grillage.

13.2 Autres limites publiques (squares, parcs, liaisons douces...)

Il sera autorisé en plus des dispositifs précités, la réalisation d'une **haie taillée** (charme, troën, érable champêtre...), éventuellement doublée d'un grillage.

13.3 En limites séparatives*

En limite séparative* la présence de clôture n'est pas une obligation.

Lorsqu'une clôture est mise en œuvre, elle pourra correspondre aux dispositifs ci-dessous :

- **Un grillage.**
- **Une haie** éventuellement doublée d'un grillage.
- **Un dispositif ajouré.** Il sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être accompagné de plantations arbustives.
- **Un muret**, d'une hauteur comprise entre 50 et 80 centimètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou de plantations arbustives.

- **Un mur**, pour les constructions implantées en limite séparative*, d'une longueur maximale de 4 mètres, dans le prolongement du mur de la construction* qui est en limite, vers le fond de lot. Le mur sera maçonné, enduit de la teinte de la construction principale*. Il pourra être remplacé par un dispositif brise vue en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou de teintes sombres.

Article UC 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux usages projetés.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche et en cas de demie-place, à l'unité supérieure. Il s'agit du nombre de places minimal à réaliser.

1. « Logement »

1.1 Dans le secteur UCa :

Pour les « *logements* » dont l'ensemble des surfaces de plancher* dépasse 300 m² :

- 1 place de stationnement de véhicule par logement.
- 1 emplacement pour deux-roues par logement.

1.2 Dans le secteur UCb :

- 2 places de stationnement de véhicule par logement.
- 1 emplacement pour deux-roues par logement.

De plus dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager...), il sera exigé l'aménagement d'1 place banalisée pour 3 logements.

2. « Artisanat et commerce de détail »

2.1 Dans le secteur UCa :

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

2.2 Dans le secteur UCb :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

3. « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « bureaux »

3.1 Dans le secteur UCa :

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

3.2 Dans le secteur UCb :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

4. « Hébergements hôteliers et touristiques »

4.1 Dans le secteur UCa :

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

4.2 Dans le secteur UCb :

- 1 place de stationnement de véhicule pour 4 chambres,
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

5. « Restauration »**5.1 Dans le secteur UCa :**

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

5.2 Dans le secteur UCb :

1 place de stationnement de véhicule pour 20 m² de salle de restaurant.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

6. « Hébergements »

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

7. « Cinéma », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

8. « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m² de la surface de plancher* hors entrepôt.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété* les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques*.

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

9. Autres constructions*

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions* ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

10. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement de véhicule sont de 5 m x 2,5 m.
- Une place de stationnement de véhicule adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert

ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction* comportant plus de 4 logements, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, une localisation fonctionnelle des emplacements, à proximité immédiate des entrées, sera à privilégier. Une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...), ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront également recherchés.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.
- Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension* d'une construction existante*, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

11. Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UC 10 Espaces libres et plantations

L'application du présent article est soumise à l'article 29 « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Article UC 11 Performances énergétiques et environnementales

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions* ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits* simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions* neuves ou la rénovation de constructions existantes*.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction* est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UC 12 **Accès et voirie****1. Accès**

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble de constructions* à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

2. Desserte en voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Lorsque les **voies** nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront **en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UC 13 **Desserte par les réseaux****1. Alimentation en eau potable**

Toute construction* ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

Toute construction* ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée gravitairement au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement est obligatoire.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements qui favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration ou qui limitent l'imperméabilisation des sols sont vivement encouragés. Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif est admis. Les ouvrages de collecte et de

rétenionprivilégieront des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration...). A défaut, les bassins tampons ou de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires (voir les Annexes du PLU).
4. **Réseaux divers** (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé, sauf impossibilité technique avérée dûment justifiée.

Article UC 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions* à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota

Les zones **UE** correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

Comme pour la zone **UC**, la zone **UE** a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et diversifiée. Elle peut donc également accueillir les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

La zone **UE** correspond aux extensions autour du centre-bourg et comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UEa**,
- le secteur **UEb**,
- le secteur **UEc**,

qui se différencient par des règles de clôtures particulières.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE 1 Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Seules sont autorisées les sous-destinations* suivantes :

- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tous types d'occupations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions* liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » en dehors du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UE 2.
3. Les « *exploitations forestières* », « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux.
4. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
5. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
6. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
7. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur, pour 1 caravane.
8. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
9. Les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.

10. Les exhaussements et affouillements du sol autres que ceux mentionnés à l'article UE 2.

Article UE 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, dès lors qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. L'agrandissement ou la transformation des « *exploitations forestières* », « *industries* », des « *entrepôts* » et des « *commerces de gros* » existants ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance du projet ne modifie pas le caractère de la zone **UE** ou lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
2. En dehors du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage, et pour les constructions* liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » les règles suivantes s'appliquent :
 - Pour les constructions* déjà implantées à la date d'approbation du PLU*, il est accordée la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction* finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 30% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU*.
 - Des localisations des constructions* liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » de moins de 300 m² de surface de plancher* pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage - c'est-à-dire aux parcelles immédiatement contigües au « *Périmètre de centralité* » - s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendront sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions* liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » existantes.
3. Les aires et constructions* à usage de stationnement ouvertes au public.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration.
5. Les exhaussements et affouillements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - indispensables à l'implantation des opérations et constructions* autorisées dans la zone,
 - liés à des travaux de construction*, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement publics urbains, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

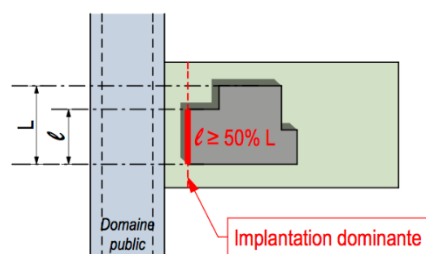
Article UE 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règles générales

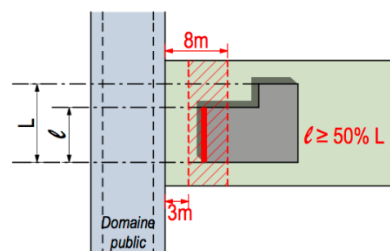


EXEMPLES D'IMPLANTATIONS DOMINANTES

Au moins **50%** du linéaire de façade* sur voie ou emprise publique* de la construction* devront s'implanter suivant l'implantation dominante des constructions principales* contiguës ou immédiatement avoisinantes. Le reste de la construction* peut s'implanter suivant l'implantation dominante ou respecter un recul minimum de **1** mètre de l'implantation dominante.



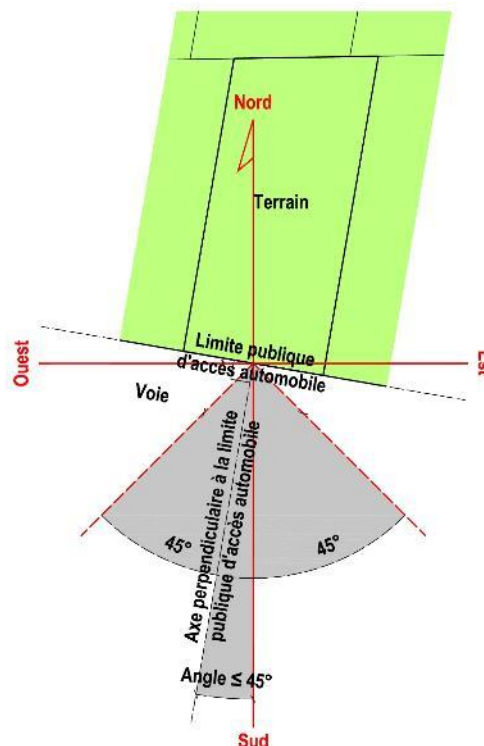
A défaut d'implantation dominante des constructions principales* contiguës ou immédiatement avoisinantes, au moins **50%** du linéaire de façade* sur voie ou emprise publique* de la construction* devront respecter un recul minimum de **3** mètres et de **8** mètres maximum par rapport aux voies ou emprises publiques*. Le reste de la construction* doit respecter un recul minimum de **3** mètres par rapport aux voies et emprises publiques*.



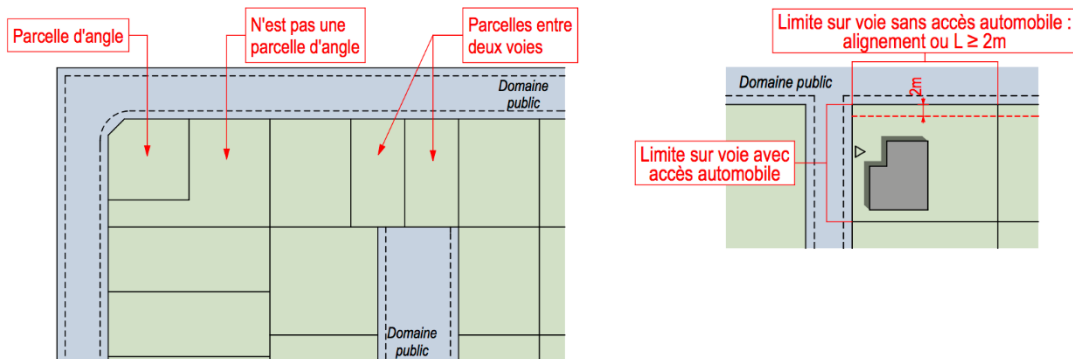
Pour les stationnements couverts (garages, préaux, carports...), la marge de recul* minimale est de **6** mètres par rapport aux voies et emprises publiques*.

2. Règles alternatives

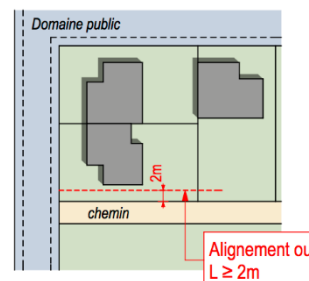
- **Pour les parcelles ne présentant qu'un accès automobile sud** (axe perpendiculaire à la limite publique d'accès automobile, compris dans un angle de 45° par rapport au Sud, voir illustration de la règle ci-contre), l'implantation de la construction principale* pourra se faire avec un recul minimal de **10 mètres** par rapport à la voie d'accès, dans le but d'optimiser un apport solaire aux pièces principales. Toutefois, dans ce cas la construction principale* devra respecter un recul minimal de **6 mètres** par rapport à la limite de fond de terrain* (voir définition au chapitre limites séparatives*).



- **Pour les parcelles d'angle ou situées entre plusieurs voies** ouvertes à la circulation automobile, les constructions* pourront s'implanter à l'alignement* et/ou en retrait d'au moins **2 mètres** pour les limites qui ne supportent pas d'accès automobile à la parcelle.

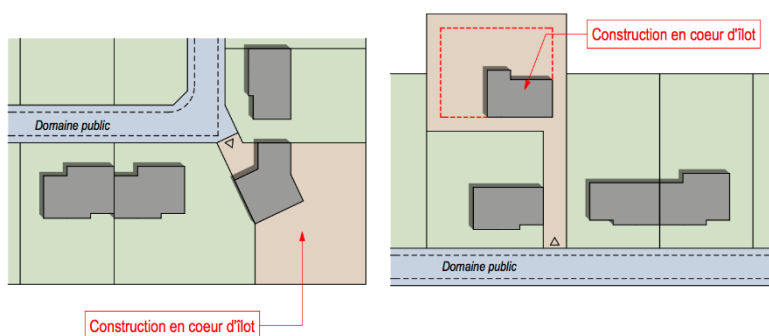


- **Pour les limites donnant sur des espaces publics non liés à l'emprise d'une voie ouverte à la circulation automobile*** (liaisons douces, espaces verts, places...), les constructions* pourront s'implanter à l'alignement* et/ou en retrait d'au moins **2 mètres**.

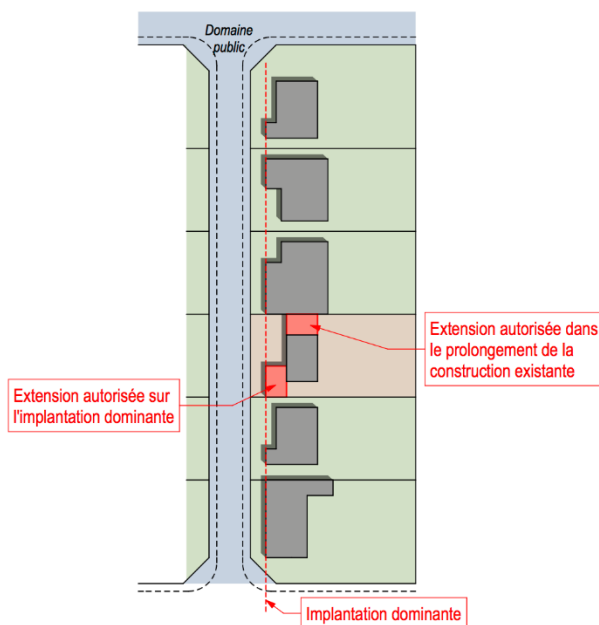


- **Lorsque le projet de construction* avoisine ou jouxte une construction existante* significative, de qualité et en bon état**, implantée différemment des « Règles générales », l'implantation d'une construction* nouvelle pourra être autorisée ou imposée en prolongement de la construction existante*.

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction* sur le terrain* dans le respect des « Règles générales » (exemple : cas d'un terrain* en « drapeau » exclusivement desservi par un accès sur voie) la construction* pourra s'implanter à l'intérieur du terrain*.



- Dans le cas d'extension* de constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation des « Règles générales », les extensions* pourront se faire soit dans le prolongement de la façade des constructions existantes*, soit en respectant l'ordonnancement des constructions* voisines.



Article UE 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règles générales

- Les constructions* peuvent s'implanter en tout ou partie en limite séparative* ou respecter un recul minimal de **3 mètres** à compter de la limite séparative*.
- **Les constructions annexes*** hors abris de jardin pourront être implantées en limites séparatives* lorsque leur hauteur* mesurée au faîtage n'excédera pas 3,5 mètres. A défaut, les constructions annexes* devront respecter un recul minimal de **3 mètres**.
- **Les abris de jardin** pourront être implantés en limites séparatives* ou respecter un recul minimal de **1 mètre**.
- Pour préserver en limite séparative* **les arbres de haut jet, haies bocagères et talus existants**, un recul minimum différent pourra être imposé.
- Afin de conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger), un recul minimum différent pourra être imposé pour prendre en compte la portée d'ombre du projet sur les baies des dites pièces principales.

2. Règles alternatives

- **Les extensions* des constructions existantes*** à la date d'approbation du PLU*, et qui ne sont pas conformes aux « Règles générales », pourront être autorisées ou imposées dans le prolongement de la construction existante*.
- **Lorsque le projet de construction* jouxte une construction existante* significative, de qualité et en bon état**, implantée différemment des « Règles générale », l'implantation

d'une construction* nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- **Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble** (ZAC, lotissement, permis d'aménager...), il n'est pas imposé de règle particulière.

Article UE 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

Article UE 6 Emprise au sol des constructions

Pour les « *logements* » dont l'ensemble des surfaces de plancher* ne dépasse pas 300 m² :

- L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* (sauf piscine et ses locaux techniques) est limitée à 60 m².
- De plus, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* pour piscines et leurs locaux techniques est limitée à 60 m².

Article UE 7 Hauteur des constructions

1. Règles générales

- **La hauteur* des constructions principales*** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 9 mètres, et un nombre maximum d'étages de **R+2+1** étage droit sous combles ou attiques*.

La construction principale* devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit* défini par un plan à 45° à partir de la hauteur* maximale autorisée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

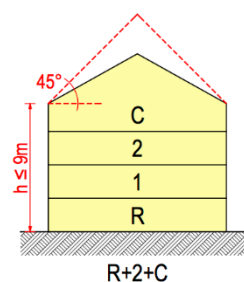
Ces règles ne s'appliquent pas aux murs-pignons*, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

Afin de conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger), une hauteur maximale différente pourra être imposée pour prendre en compte la portée d'ombre du projet sur les baies des dites pièces principales.

- **La hauteur* des annexes*** n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- **La hauteur* des abris de jardin** ne devra pas dépasser un maximum de 3 mètres.

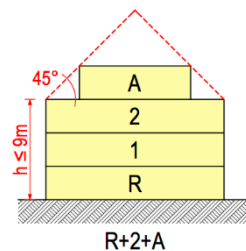
2. Règles alternatives

- **Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus**, 1 étage supplémentaire pourra être autorisé pour les constructions principales* : la hauteur* maximale des constructions* mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder 12 mètres, et un nombre maximum d'étages de **R+3+1** étage droit sous combles ou attiques*.
- De plus, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
 - o permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
 - o permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.



R+2+C

RCH + 2 ETAGES + COMBLE



R+2+A

RCH + 2 ETAGES + ATTIQUE

Article UE 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. 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'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions* voisines qui y sont implantées

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 constructions* devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades* doit s'harmoniser avec celui des constructions* contiguës.

2. Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions* au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions* devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.
3. En cas de rénovation, extension*, surélévation ou aménagement d'une construction existante*, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions (volumes, ouvertures...) et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

4. Volumétrie

Les gabarits* des constructions* nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits* existants. Elles seront composées d'une construction principale* présente et lisible, et éventuellement de constructions secondaires* plus basses.

Sauf impossibilité technique, la toiture des constructions* sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage. Toutefois, si le projet présente une architecture contemporaine de qualité, ou s'il est situé dans un environnement particulier (typologie du quartier compatible avec une architecture contemporaine), la toiture terrasse et/ou le mono-pente pourront être autorisés, avec la réserve stricte d'une bonne intégration architecturale et urbaine par rapport aux constructions à caractère patrimonial* avoisinantes.

Dans tous les cas, les toitures à quatre pans ou en « pointe de diamant » sont interdites.

5. Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction*, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, à l'exception des constructions* à vocation « *artisanat et commerce de détail* » qui peuvent être différentes, le rythme des pleins et des vides dans les façades* devra être cohérent avec le rythme des façades* avoisinantes.

6. Matériaux apparents et couleurs

6.1 Toitures

Les toitures en pente seront réalisées en ardoise naturelle ou en matériaux en présentant l'aspect ou bien en zinc ou en bac acier laqué (se rapprochant de la couleur ardoise naturelle). Dans le cas d'une construction à caractère patrimonial* repérée au Plan de zonage, l'usage du zinc ou du bac acier laqué ne sera autorisé que sur des extensions.

6.2 Façades* et murs-pignons*

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions* traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

7. Extension* de constructions*, constructions secondaires* et annexes*

Les extensions*, constructions secondaires* et les annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions principales*, ainsi que l'environnement.

8. Constructions à caractère patrimonial*

Les travaux à réaliser sur une construction à caractère patrimonial* devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

9. Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale de la construction existante*, lorsque celle-ci peut être considérée comme un témoin à préserver de l'architecture locale. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

10. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction* ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11. Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

12. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 28 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Clore les parcelles n'est pas une obligation.

Le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes :

12.1 Dans le secteur UEa**12.2 En limite avec le domaine public donnant sur les voies, places, ruelles**

Les clôtures auront une hauteur maximale de **1,5** mètre.

Elles devront être constituées d'un des dispositifs suivants :

- **D'un muret** dont la hauteur sera comprise entre 50 et 80 centimètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré. Il pourra être doublé d'une haie ou de massifs arbustifs plantés à l'intérieur de la parcelle. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou de plantations arbustives.
- **D'une haie taillée** (charme, troène, érable champêtre...) ou d'une haie libre composée d'arbustes, éventuellement doublée d'un grillage, d'une ganivelle, implanté à l'intérieur de la parcelle.
- **De massifs arbustifs** qui souligneront ponctuellement la limite parcellaire.
- **D'un muret de soutènement** lorsque la topographie l'impose.

12.3 Autres limites publiques (squares, parcs, liaisons douces...)

La hauteur maximale des clôtures sera de **2** mètres. Les limites parcellaires seront soulignées par une **haie**, taillée ou libre, doublée ou non d'un grillage, d'une ganivelle, implanté en limite.

12.4 En limites séparatives*

Les clôtures auront une hauteur maximale de **2** mètres.

Elles pourront être constituées d'un des dispositifs suivants :

- **D'une haie** éventuellement doublée d'un grillage, d'une ganivelle.
- **D'un dispositif à claire-voie**, Il sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être accompagné de plantations arbustives.
- **D'un muret**, d'une hauteur comprise entre 50 et 80 centimètres, surmonté ou non d'un dispositif ajouté composé d'une grille ou de lisses en bois/bois

composite. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou de plantations arbustives.

- **D'un muret de soutènement** lorsque la topographie l'impose.

Pour les constructions* implantées en limite séparative*, un dispositif **brise-vue** peut être mis en place, d'une longueur maximale de **4 mètres**, dans le prolongement du mur de la construction* qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale* ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou de teintes sombres.

Pour les limites séparatives* avec les zones A et N, les clôtures seront traitées sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales ou s'en approchant, doublée éventuellement d'un grillage.

12.5 Dans le secteur UEb

12.6 En limite avec le domaine public donnant sur les voies, places, ruelles

Les clôtures auront une hauteur maximale de **1,5 mètre**.

Elles devront être constituées d'une **haie composée** éventuellement doublée d'un grillage ou d'une ganivelle, implanté à l'intérieur de la parcelle.

12.7 Autres limites publiques (squares, parcs, liaisons douces...)

La hauteur maximale des clôtures sera de **2 mètres**. Les limites parcellaires seront soulignées par une **haie composée**, doublée ou non d'un grillage implanté en limite.

12.8 En limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures sera de **2 mètres**. Elles seront composées d'une **haie mixte** éventuellement doublée d'un grillage.

Pour les constructions* implantées en limite séparative*, un dispositif **brise-vue** peut être mis en place. D'une longueur maximale de **4 mètres**, dans le prolongement du mur de la construction* qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale* ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou de teintes sombres.

Pour les limites séparatives* avec les zones A et N, les clôtures seront traitées sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales ou s'en approchant, doublée éventuellement d'un grillage.

12.9 Dans le secteur UEc

12.10 En limite avec le domaine public donnant sur les voies, places, ruelles

Les clôtures auront une hauteur maximale de **1,5 mètre**.

Elles devront être constituées d'une **haie composée** éventuellement doublée d'un grillage ou d'une ganivelle, implanté à l'intérieur de la parcelle.

Pour le côté du terrain constituant l'accès carrossable à ce terrain, les règles suivantes s'appliquent :

- Les haies seront implantées à l'alignement de la façade de la construction donnant sur la rue.
- L'espace entre cette façade et la rue pourra être délimité par des massifs d'arbustes, de plantes vivaces, par des éléments en bois (ganivelles, fascines, osier tressé), en harmonie avec l'esprit champêtre du quartier et d'une hauteur maximale de 50 centimètres.

12.11 Autres limites publiques (squares, parcs, liaisons douces...)

La hauteur maximale des clôtures sera de **2 mètres**. Les limites parcellaires seront soulignées par une **haie composée**, doublée ou non d'un grillage implanté en limite.

12.12 En limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures sera de **2 mètres**. Elles seront composées d'une **haie mixte** éventuellement doublée d'un grillage.

Pour les constructions* implantées en limite séparative*, un dispositif **brise-vue** peut être mis en place. D'une longueur maximale de **4 mètres**, dans le prolongement du mur de la construction* qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale* ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou de teintes sombres.

Pour les limites séparatives* avec les zones A et N, les clôtures seront traitées sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales ou s'en approchant, doublée éventuellement d'un grillage.

Article UE 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux usages projetés.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche et en cas de demie-place, à l'unité supérieure. Il s'agit du nombre de places minimal à réaliser.

1. « Logement »

2 places de stationnement de véhicule par logement.

1 emplacement pour deux-roues par logement.

De plus dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager...), il sera exigé l'aménagement d'**1** place banalisée pour 3 logements.

2. « Artisanat et commerce de détail »

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

3. « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « bureaux »

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* .

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

4. « Hébergements hôteliers et touristiques »

1 place de stationnement de véhicule pour 4 chambres,

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

5. « Restauration »

1 place de stationnement de véhicule pour 20 m² de salle de restaurant.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

6. « Hébergements »

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'**1** place pour 4 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

7. « Cinéma », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'**1** place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

8. « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m² de la surface de plancher* hors entrepôt.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à **1** place par 200 m² de la surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété* les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques*.

Il est de plus exigé **1** emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

9. Autres constructions*

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions* ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

10. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement de véhicule sont de 5 m x 2,5 m.
- Une place de stationnement de véhicule adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction* comportant plus de 4 logements, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, une localisation fonctionnelle des emplacements, à proximité immédiate des entrées, sera à privilégier. Une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...), ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront également recherchés.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.
- Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

- Dans le cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension* d'une construction existante*, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

11. Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UE 10 Espaces libres et plantations

L'application du présent article est soumise à l'article 29 « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. A la parcelle

Les espaces libres de toute construction*, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **15 %** au moins de la surface du terrain* d'assiette de la construction.

2. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager...)

Des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 %** de la surface de chaque tranche des opérations. Ces espaces devront être paysagés. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Des espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de régulation des eaux pluviales.

Article UE 11 Performances énergétiques et environnementales

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions* ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits* simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions* neuves ou la rénovation de constructions existantes*.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction* est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UE 12 Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble de constructions* à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

2. Desserte en voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Lorsque les **voies** nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront **en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UE 13 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction* ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction* ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée gravitairement à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements qui favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration ou qui limitent l'imperméabilisation des sols sont vivement encouragés. Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif est admis. Les ouvrages de collecte et de rétention privilégieront des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration...). A défaut, les bassins tampons ou de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

2.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires (voir les Annexes du PLU).

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé, sauf impossibilité technique avérée dûment justifiée.

Article UE 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions* à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UP

ZONE UP

Nota

La **zone UP** est une zone dédiée aux secteurs en mutation.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UP 1

Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Seules sont autorisées les sous-destinations* suivantes :

- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tous types d'occupations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions* liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » en dehors du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UP 2.
3. Les « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux.
4. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
5. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
6. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
7. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur, pour 1 caravane.
8. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
9. Les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
10. Les exhaussements et affouillements du sol autres que ceux mentionnés à l'article UP 2.

Article UP 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, dès lors qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. L'agrandissement ou la transformation des « *industries* », des « *entrepôts* » et des « *commerces de gros* » existants ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance du projet ne modifie pas le caractère de la zone **UP** ou lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
2. En dehors du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage, et pour les constructions* liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » les règles suivantes s'appliquent :
 - Pour les constructions* déjà implantées à la date d'approbation du PLU*, il est accordée la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction* finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 30% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU*.
 - Des localisations des constructions* liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » de moins de 300 m² de surface de plancher* pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage - c'est-à-dire aux parcelles immédiatement contigües au « *Périmètre de centralité* » - s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendront sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions* liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » existantes.
3. Les aires et constructions* à usage de stationnement ouvertes au public.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration.
5. Les exhaussements et affouillements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - indispensables à l'implantation des opérations et constructions* autorisées dans la zone,
 - liés à des travaux de construction*, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement publics urbains, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Article non réglementé.

Article UP 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Afin de conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger), un recul minimum pourra être imposé pour prendre en compte la portée d'ombre du projet sur les baies des dites pièces principales.

Article UP 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article UP 6 **Emprise au sol des constructions**

Pour les « *logements* » dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 300 m² :

- L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* (sauf piscine et ses locaux techniques) est limitée à **60 m²**.
- De plus, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* pour piscines et leurs locaux techniques est limitée à **60 m²**.

Article UP 7 **Hauteur des constructions**

1. Règles générales

- **La hauteur* des constructions principales*** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder **9 mètres**, et un nombre maximum d'étages de **R+2+1** étage droit sous combles ou attiques*.

La construction principale* devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit* défini par un plan à 45° à partir de la hauteur* maximale autorisée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux murs-pignons*, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

- **La hauteur* des annexes*** n'excédera pas **3,5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- **La hauteur* des abris de jardin** ne devra pas dépasser un maximum de **3 mètres**.

2. Règles alternatives

- **Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus**, **1** étage supplémentaire pourra être autorisé pour les constructions principales* : la hauteur* maximale des constructions* mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder **12 mètres**, et un nombre maximum d'étages de **R+3+1** étage droit sous combles ou attiques*.
- De plus, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à **1** mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
 - o permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
 - o permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UP 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. 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'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions* voisines qui y sont implantées

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 constructions* devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades* doit s'harmoniser avec celui des constructions* contiguës.

2. Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions* au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions* devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.
3. En cas de rénovation, extension*, surélévation ou aménagement d'une construction existante*, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions (volumes, ouvertures...) et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

4. **Volumétrie**

Les gabarits* des constructions* nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits* existants. Elles seront composées d'une construction principale* présente et lisible, et éventuellement de constructions secondaires* plus basses.

Sauf impossibilité technique, la toiture des constructions* sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage. Toutefois, si le projet présente une architecture contemporaine de qualité, ou s'il est situé dans un environnement particulier (typologie du quartier compatible avec une architecture contemporaine), la toiture terrasse et/ou le mono-pente pourront être autorisés, avec la réserve stricte d'une bonne intégration architecturale et urbaine par rapport aux constructions à caractère patrimonial* avoisinantes.

Dans tous les cas, les toitures à quatre pans ou en « pointe de diamant » sont interdites.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction*, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, à l'exception des constructions* à vocation « *artisanat et commerce de détail* » qui peuvent être différentes, le rythme des pleins et des vides dans les façades* devra être cohérent avec le rythme des façades* avoisinantes.

5. **Matériaux apparents et couleurs**

5.1 Toitures

Les toitures en pente seront réalisées en ardoise naturelle ou en matériaux en présentant l'aspect ou bien en zinc ou en bac acier laqué (se rapprochant de la couleur ardoise naturelle). Dans le cas d'une construction à caractère patrimonial* repérée au Plan de zonage, l'usage du zinc ou du bac acier laqué ne sera autorisé que sur des extensions.

5.2 Façades* et murs-pignons*

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions* traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

6. **Extension* de constructions*, constructions secondaires* et annexes***

Les extensions*, constructions secondaires* et les annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions principales*, ainsi que l'environnement.

7. **Constructions à caractère patrimonial***

Les travaux à réaliser sur une construction à caractère patrimonial* devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

8. **Réhabilitation**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale de la construction existante*, lorsque celle-ci peut être considérée comme un témoin à préserver de l'architecture locale. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

9. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction* ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

10. Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

11. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 28 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Article UP 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux usages projetés.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche et en cas de demie-place, à l'unité supérieure. Il s'agit du nombre de places minimal à réaliser.

1. « Logement »

2 places de stationnement de véhicule par logement.

1 emplacement pour deux-roues par logement.

De plus dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager...), il sera exigé l'aménagement d'1 place banalisée pour 3 logements.

2. « Artisanat et commerce de détail »

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

3. « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « bureaux »

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* .

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

4. « Hébergements hôteliers et touristiques »

1 place de stationnement de véhicule pour 4 chambres,

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

5. « Restauration »

1 place de stationnement de véhicule pour 20 m² de salle de restaurant.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

6. « Hébergements »

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

7. **« Cinéma », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public »**

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

8. **« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »**

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m² de la surface de plancher* hors entrepôt.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété* les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques*.

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

9. **Autres constructions***

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions* ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

10. **Modalités d'application**

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement de véhicule sont de 5 m x 2,5 m.
- Une place de stationnement de véhicule adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction* comportant plus de 4 logements, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, une localisation fonctionnelle des emplacements, à proximité immédiate des entrées, sera à privilégier. Une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...), ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront également recherchés.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.

- Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension* d'une construction existante*, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

11. Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UP 10 Espaces libres et plantations

L'application du présent article est soumise à l'article 29 « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. A la parcelle

Les espaces libres de toute construction*, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **15 %** au moins de la surface du terrain* d'assiette de la construction.

2. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager...)

Des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 %** de la surface de chaque tranche des opérations. Ces espaces devront être paysagés. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Des espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de régulation des eaux pluviales.

Article UP 11 Performances énergétiques et environnementales

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions* ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits* simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions* neuves ou la rénovation de constructions existantes*.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction* est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UP 12 **Accès et voirie**

1. Accès

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble de constructions* à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

2. Desserte en voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Lorsque les **voies** nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront **en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UP 13 **Desserte par les réseaux**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction* ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction* ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée gravitairement au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement est obligatoire.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements qui favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration ou qui limitent l'imperméabilisation des sols sont vivement encouragés. Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif est admis. Les ouvrages de collecte et de

rétiennent privilégieront des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration...). A défaut, les bassins tampons ou de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires (voir les Annexes du PLU).
4. **Réseaux divers** (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé, sauf impossibilité technique avérée dûment justifiée.

Article UP 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions* à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota

La zone **UL** est une zone destinée à recevoir des équipements, publics ou privés, qui possèdent des caractéristiques spécifiques en terme de composition urbaine (implantation, gabarit...) et qui, de ce fait, nécessitent un règlement différent de celui des zones d'habitat environnantes.

La zone **UL** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **ULa** correspond aux équipements,
- le secteur **ULb** est réservé aux équipements de sports et de loisirs (jardins familiaux...).

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL 1 **Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Seules sont autorisées les sous-destinations* suivantes :

Dans le secteur ULa :

- Logement
- Hébergement
- Restauration
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans le secteur ULb :

- Restauration
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol qui n'est pas directement lié ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.
2. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
3. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
4. Les dépôts de véhicules quelle qu'en soit la capacité.
5. Les exhaussements et affouillements du sol autres que ceux mentionnés à l'article UL 2.

Article UL 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, dès lors qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs.
2. La construction d'équipements et ouvrages techniques relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que leur

modification et/ou leur surélévation nécessaires pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3. L'aménagement des aires de jeux et de sports ouvertes au public.
4. Les aires et constructions* à usage de stationnement ouvertes au public.
5. Les « *logements* » destinés à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement. Le volume de cette construction* sera intégré au bâtiment principal affecté à l'établissement. La surface de ce logement ne devra pas dépasser 50 m² de surface de plancher*.
6. L'aménagement, la réfection et l'extension* des constructions existantes*, ainsi que leurs annexes* sous réserve pour les constructions* liées au « *logement* » de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher* d'extension* à compter de la date d'approbation du PLU*.
7. Les exhaussements et affouillements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - indispensables à l'implantation des opérations et constructions* autorisées dans la zone,
 - liés à des travaux de construction*, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement publics urbains, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
8. **Dans le secteur ULb**, pour la « *restauration* », seules sont autorisées les structures légères et temporaires.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Règles générales

Les constructions* devront être implantées à **1** mètre au moins de l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques*.

2. Règles particulières

- **Dans le cas d'extension* de constructions existantes*** ne respectant pas les règles d'implantation des « *Règles générales* », les extensions* pourront se faire dans le prolongement de la façade des constructions existantes*.
- Lorsqu'une construction existante* voisine significative, de qualité et en bon état, est implantée différemment des « *Règles générales* », mais participe à l'implantation dominante, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la future construction* en prolongement de la construction* voisine, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Article UL 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règles générales

Lorsque les constructions* ne jouxtent pas les limites séparatives*, elle doivent respecter une distance minimale de **3** mètres sous réserve de préserver en limite séparative* les arbres de haut jet, haies et talus existants.

2. Règles alternatives

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante* significative, de qualité et en bon état, implantée différemment des « *Règles générales* », l'implantation d'une construction* nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Article UL 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article UL 6 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* liées au « *logement* » est limitée à **60 m²**.

Article UL 7 **Hauteur des constructions**

Article non réglementé.

Article UL 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

1. 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'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions* voisines qui y sont implantées ;

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 .

2. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 28 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, sans dépasser **2 mètres** de hauteur, afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Pour les limites séparatives* avec les zones A et N, les clôtures seront traitées sous forme végétales, composées par des essences locales ou s'en approchant, de type bocager, doublée éventuellement d'un grillage.

3. Extension* de constructions*, et annexes*

Les extensions* et les annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions principales*, ainsi que l'environnement.

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Article UL 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux usages projetés.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche et en cas de demie-place, à l'unité supérieure. Il s'agit du nombre de places minimal à réaliser.

1. « Logement »

2 places de stationnement de véhicule par logement

1 emplacement pour deux-roues par logement..

2. « Restauration »

1 place de stationnement de véhicule pour 20 m² de salle de restaurant.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

3. « Hébergements »

Le nombre de places de stationnement de véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

4. « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* .

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

5. « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m² de la surface de plancher* hors entrepôt.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété* les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques*.

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

6. « Cinéma », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

7. Autres constructions*

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions* ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

8. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement de véhicule sont de 5 m x 2,5 m.
- Une place de stationnement de véhicule adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, une localisation fonctionnelle des emplacements, à proximité immédiate des entrées, sera à privilégier. Une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...), ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront également recherchés.

Pour la « *restauration* », les emplacements 2 roues doivent être accessibles aux clients.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.
- Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension* d'une construction existante*, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

9. Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UL 10 Espaces libres et plantations

L'application du présent article est soumise à l'article 29 « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Les espaces libres de toute construction*, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 %** au moins de la surface du terrain* d'assiette de la construction.

Pour les aires de stationnement, adapter leur aménagement à l'usage qui en sera fait. Pour un usage occasionnel les places de stationnement seront revêtues d'un matériau perméable, végétalisé de préférence.

Article UL 11 **Performances énergétiques et environnementales**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions* ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits* simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions* neuves ou la rénovation de constructions existantes*.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction* est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UL 12 **Voirie et accès**

1. Accès

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble de constructions* à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

2. Desserte en voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Lorsque les **voies** nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront **en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurcation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UL 13 **Desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction* ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction* ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée gravitairement à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements qui favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration ou qui limitent l'imperméabilisation des sols sont vivement encouragés. Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif est admis. Les ouvrages de collecte et de rétention privilégieront des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration...). A défaut, les bassins tampons ou de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

2.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires (voir les Annexes du PLU).

2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé, sauf impossibilité technique avérée dûment justifiée.

Article UL 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions* à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota

La zone **UA** est destinée aux activités économiques (artisanat, industries, entrepôts, bureaux, services) qui viennent en complément des zones d'habitation, et notamment celles qui, compte-tenu de leur nature, trouvent plus difficilement place au sein des zones d'habitation.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA 1

Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Seules sont autorisées les sous-destinations* suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
2. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
3. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée.
4. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée, sauf celles destinées à la vente.
5. L'« *artisanat et le commerce de détail* » autres que ceux mentionnés à l'article UA 2.
6. Les exhaussements et affouillements du sol autres que ceux mentionnés à l'article UA 2.

Article UA 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, dès lors qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. Pour être autorisées, les constructions à usage d'« *artisanat ou de commerce de détail* » devront avoir une surface de plancher* supérieure ou égale à 300 m².
Pour les projets mixant plusieurs cellules à vocation d'« *artisanat ou commerce de détail* » la surface de plancher* associée à chaque cellule (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction) devra respecter ce seuil.
2. Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
4. Les exhaussements et affouillements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - liés et indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - liés à des travaux de construction*, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement publics urbains, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense

incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions* seront implantées en retrait de **6 mètres** au moins de l'alignement* des voies et emprises publiques*.

2. Règles alternatives

Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des constructions* techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher, tels que poste transformateur, local d'accueil...

Les extensions* des constructions existantes* ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante*.

Article UA 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

La construction* peut s'implanter en limite séparative* sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, ou respecter un recul de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

2. Règles alternatives

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Les extensions* de constructions existantes* ne respectant pas la règle générale pourront être autorisées lorsqu'elles seront réalisées dans le prolongement de la construction existante*.

Article UA 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les constructions* ne soient jointives, la distance entre les façades* de toutes constructions* ne devra jamais être inférieure à **5 mètres**.

Article UA 6 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions* ne devra pas excéder **80%** de la superficie du terrain*.

Article UA 7 **Hauteur des constructions**

1. Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* ne doit pas excéder **12** mètres au sommet de la façade* ou à l'acrotère, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires (cheminées, silos, citernes, grues...).

2. Règles alternatives

Des exceptions peuvent être envisagées pour des constructions* dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.

De plus, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* pour :

- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UA 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. 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'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions* voisines qui y sont implantées.

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.

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Aucun stockage (ordures, ferrailage, terre, débris) ne sera autorisé sur les lots en bordure de voie.

Les façades visibles à partir des voies publiques auront un traitement soigné et de qualité en particulier le long de la route départementale 177.

2. Aspect des constructions

La trop grande simplicité des formes de constructions*, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension* de la construction principale*. Ces constructions secondaires* doivent être conçues comme des éléments signalétiques du reste de la construction*, elles doivent être traitées dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie de la construction* pour en assurer l'unité.
- Les façades* du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Elles pourront être réalisées de préférence en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des constructions* doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

3. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

5. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 28 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Clore les parcelles n'est pas une obligation.

Le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes :

Les clôtures auront une hauteur maximale de **2 mètres**. Des adaptations de hauteur seront possibles, en cas de nécessité avérée, pour des questions de sécurité notamment.

5.1 **En limite avec le domaine public**

Les limites parcellaires seront traitées sous la forme de **haies mixtes** composées d'arbustes et éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé.

5.2 **En limite séparatives***

Les limites parcellaires pourront être traitées sous la forme **d'un grillage ou treillis soudé**, doublé ou non d'une haie mixte.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative* des lots.

Pour les limites séparatives* avec les zones A et N, les clôtures seront traitées sous forme de haie bocagère composée d'essences locales, d'une strate arbustive et arborée. Elles pourront être doublées d'un grillage ou treillis soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Article UA 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux usages projetés.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche et en cas de demie-place, à l'unité supérieure. Il s'agit du nombre de places minimal à réaliser.

1. **« Artisanat et commerce de détail »**

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

2. **« Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « bureaux »**

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* .

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

3. **« Restauration »**

1 place de stationnement de véhicule pour 20 m² de salle de restaurant.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

4. « Hébergements hôteliers et touristiques »

1 place de stationnement de véhicule pour 4 chambres,

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

5. « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m² de la surface de plancher* hors entrepôt.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété* les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques*.

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

6. Autres constructions*

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions* ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

7. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement de véhicule sont de 5 m x 2,5 m.
- Une place de stationnement de véhicule adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.
- Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension* d'une construction existante*, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

8. Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UA 10 **Espaces libres et plantations**

L'application du présent article est soumise à l'article 29 « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Les espaces libres de toute construction*, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 %** au moins de la surface du terrain* d'assiette de la construction.

Article UA 11 **Performances énergétiques et environnementales**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions* ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits* simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions* neuves ou la rénovation de constructions existantes*.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction* est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UA 12 **Voirie et Accès**

1. Accès

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble de constructions* à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

2. Desserte en voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Lorsque les **voies** nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront **en impasse**, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UA 13 Desserte en eau, assainissement et réseaux divers**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction* ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

Toute construction* ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée gravitairement à un dispositif d'assainissement (collectif ou autonome) conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements qui favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration ou qui limitent l'imperméabilisation des sols sont vivement encouragés. Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif est admis.

Les ouvrages de collecte et de privilégieront des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration...). A défaut, les bassins tampons ou de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

2.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires (voir les Annexes du PLU).**2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé, sauf impossibilité technique avérée dûment justifiée.

Article UA 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions* à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AU

ZONE 1AU

Nota

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions* à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone **1AU** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **1AUP** d'extension de projets,
- le secteur **1AULa** d'extension correspondant aux équipements,
- le secteur **1AULb** d'extension correspondant aux équipements de sports et de loisirs.

Les constructions* et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent Règlement et être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il convient d'y éviter les constructions* anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent Règlement.

Les modalités d'urbanisation des secteurs classés en zone **1AU** seront différentes selon la vocation et le niveau d'équipement de chacun d'eux.

Ainsi, les secteurs destinés à l'extension de l'habitat et des activités devront obligatoirement être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné (s'applique à chaque « *Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation* » figurant au Plan de zonage), afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune.

En revanche, les secteurs dédiés aux équipements et aux activités de sports et de loisirs (**1AUL**) seront immédiatement constructibles, dès lors que les équipements internes à la zone seront réalisés ou programmés et auront une capacité suffisante pour desservir les constructions* et installations admises dans le secteur considéré.

Les règles relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol applicables dans chaque secteur classé en zone **1AU** sont celles de la zone urbaine **U** affectée du même indice (exemple : **1AULa** ⇒ **ULa** ; **1AUP** ⇒ **UP**...).

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU 1 **Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Les sous-destinations* autorisées sont celles figurant dans la zone **U** affectée du même indice (exemple : **1AULa** ⇒ **ULa** ; **1AUA** ⇒ **UA...**).

Les types d'occupations et d'utilisations du sol interdits sont ceux figurant dans la zone **U** affectée du même indice (exemple : **1AULa** ⇒ **ULa** ; **1AUP** ⇒ **UP...**), ainsi que ceux qui ne sont pas expressément prévus à l'article 1AU 2 suivant.

Article 1AU 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve d'être compatible avec les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour l'ensemble de chaque zone :

1. Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :
 - 1.1 de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent Règlement ainsi que d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques,
 - 1.2 que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains* qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers),
 - 1.3 que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante.
2. **Dans le secteur 1AUP**, les constructions* devront obligatoirement se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du « *Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation* » figurant au Plan de zonage, pour assurer la cohérence de l'aménagement. Toutefois, à l'intérieur de chaque opération, il pourra y avoir un découpage par tranches.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sont ceux de la zone **U** affectée du même indice (exemples : **1AULa** ⇒ **ULa** ; **1AUP** ⇒ **UP...**).

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 1AU 3 à 1AU 11

Les règles relatives aux « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » sont celles de la zone **U** affectée du même indice (exemples : **1AULa** ⇒ **ULa** ; **1AUP** ⇒ **UP...**).

Pour rappel, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent en termes de compatibilité.

Section III - Equipements et réseaux

Articles 1AU 12 à 1AU 14

Les règles relatives aux « Equipements et réseaux » sont celles de la zone **U** affectée du même indice (exemples : **1AULa** ⇔ **ULa** ; **1AUP** ⇔ **UP**...).

Pour rappel, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent en termes de compatibilité.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Nota

La zone **2AU** correspond à des secteurs de la commune dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, l'urbanisation future.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone **2AU** toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

Chaque secteur classé en zone **2AU** ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone **2AU** devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone **2AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **2AUP** correspond aux secteurs de projet,
- le secteur **2AUA** lié au développement économique.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU 1 **Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Seules sont autorisées les sous-destinations* suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les sous-destinations répondant aux critères de l'article 2AU 2.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions*, occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2AU 2.
2. Les extensions* et les changements de destination des constructions existantes*.
3. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
6. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
7. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés :
 - aux constructions*, installations et aménagements autorisés dans la zone,
 - à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique,
 - à des « ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement,
 - ou à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Dans tous les cas, les dépôts de terres provenant de travaux extérieurs au territoire de la commune de Goven sont également interdits.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation, les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes*, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs.

La construction d'équipements et ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », ainsi que leur modification et/ou leur surélévation nécessaires pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions* devront être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Article 2AU 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.

Articles 2AU 5 à 2AU 11

Ces articles ne sont pas réglementés.

Section III - Equipements et réseaux

Articles 2AU 12 à 2AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota

La zone **A** est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Aa**, correspond aux secteurs agricoles,
- le secteur **As**, lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « *Dispositions générales* ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A 1 **Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Seules sont autorisées les sous-destinations* suivantes :

Dans le secteur **Aa** :

- Exploitation agricole
- Logement
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Bureau

Dans le secteur **As** pour le secteur de **la Croix Macé lié à la station d'épuration** :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Dans le secteur **As** pour le secteur de **la Roche** :

- Logement
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Dans le secteur **As** pour le secteur de **la Tardivelais** :

- Exploitation agricole
- Logement
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Bureau

Dans le secteur **As** pour le secteur des **Noës Blanches** :

- Restauration
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres équipements recevant du public

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions*, extensions* et changements de destination sauf ceux autorisés à l'article A 2.
2. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
3. Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur, pour 1 caravane ; cette interdiction ne porte pas dans le cas du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
5. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
6. L'aménagement de terrains de camping, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
7. L'aménagement de terrains de caravanes, à l'exception du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
8. Les habitations légères de loisirs sauf celles autorisées à l'article A 2.
9. Les champs photovoltaïques au sol.
10. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article A2.

Dans tous les cas, les dépôts de terres provenant de travaux extérieurs au territoire de la commune de Goven sont également interdits.

Article A 2**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Pour rappel, l'article 12 des Dispositions générales du présent Règlement concernant l'« *Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers* », s'applique.

Sont admis, sous réserve de préserver les paysages, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site, et sans compromettre l'activité agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **La construction d'équipements et ouvrages techniques** relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », ainsi que leur modification et/ou leur surélévation nécessaires pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
3. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions*, installations et aménagements autorisés dans la zone, sans excéder une hauteur de 0,50 mètre et une seule fois. Un relevé topographique devra être fourni avant les travaux et après ; le relevé topographique d'origine servira de référence. L'exhaussement du sol se fera uniquement par un apport de terre végétale.

Ces conditions ne concernent pas les projets suivants :

- la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- les « ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement,
- les travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* »,

- les constructions et installations agricoles.
- 4. **Les chemins piétonniers** ni cimentés, ni bitumés, **et le mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public (bancs, panneaux...), lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 5. **La restauration des constructions à caractère patrimonial*** et de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local (puits, four à pain, croix, calvaires...) existants à la date d'approbation du PLU* et ne constituant pas une ruine*, sous réserve de la préservation du caractère patrimonial originel.
- 6. **Le changement de destination** est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- 7. **Dans les secteurs Aa, et As pour le secteur de la Tardivelais**
 - 7.1 **Les constructions*, restaurations, extensions*** (autres que les logements) **et installations nécessaires aux exploitations agricoles**, y compris les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).
 - 7.2 **Les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
 - 7.3 **Les constructions* liées aux activités de diversification de l'exploitation agricole***, à l'exception des hébergements (sauf camping) qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de constructions à caractère patrimonial*. Les activités de diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale, être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale présente sur le terrain, et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
 - 7.4 **Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature et de la taille des exploitations agricoles**, qu'il s'agisse d'une construction* neuve ou du changement de destination d'une construction existante*. L'activité agricole doit nécessairement être implantée et en fonctionnement, préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'**1** logement de fonction par site de production. Cette construction* devra être réalisée à moins de 100 mètres des bâtiments* d'exploitation.

Par ailleurs, **1** logement de gardiennage complémentaire attenant ou dans une construction* d'exploitation est également autorisé d'une surface de plancher* inférieure ou égale à **30 m²**.
 - 7.5 **Les constructions* liées aux exploitations agricoles** devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU**.
- 8. **Dans les secteurs Aa, et As pour le secteur de la Roche**
 - 8.1 **Le changement de destination des constructions à caractère patrimonial*** repérées au Plan de zonage du PLU et existantes à la date d'approbation du PLU*, si la surface de plancher* est supérieure ou égale à 60 m², en « *logements* », en « *restauration* », ou en « *hébergement hôtelier et touristique* », et si la surface de plancher* est supérieure ou égale à 30 m², en « *bureau* » ou en « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sous réserve cumulativement :
 - de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins deux ans,
 - de préserver le caractère architectural originel de la construction*,
 - d'assurer une intégration paysagère,

- et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

8.2 L'extension* mesurée des « logements » existants à la date d'approbation du PLU*, à condition qu'elle se fasse :

- en harmonie avec la construction* d'origine,
- sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- que la surface de plancher* de l'ensemble des extensions* réalisées depuis la date d'approbation du PLU* ne dépasse pas la surface de plancher* de la construction* mesurée à la date d'approbation du PLU* ; l'article A 6 concernant l'emprise au sol* s'applique également.

8.3 La construction* d'annexes* aux « logements » existants à la date d'approbation du PLU*, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction* du « logement » concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le « logement » principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

8.4 L'extension* d'annexes* aux « logements » existants à la date d'approbation du PLU*, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction* du « logement » concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le « logement » principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de plancher* de l'ensemble des extensions* réalisées depuis la date d'approbation du PLU* ne dépasse pas la surface de plancher* de la construction* mesurée à la date d'approbation du PLU* ; l'article A 6 concernant l'emprise au sol* s'applique également,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

9. Dans le secteur As

Sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

9.1 Sur le secteur de la Croix Macé lié à la station d'épuration, les constructions* nécessaires à la modernisation ou à l'extension* des « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » : ces constructions* devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes*.

9.2 Sur le secteur de la Roche, les habitations légères de loisirs et les constructions* nécessaires à la modernisation ou à l'extension* de la « *restauration* », et de l'« *hébergement hôtelier et touristique* » : ces constructions* devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes*.

9.3 Sur le secteur de la Tardivelais, les constructions* nécessaires à la modernisation ou à l'extension* de la « *restauration* », des « *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de l'« *hébergement hôtelier et touristique* », des « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » et des « *bureaux* » : ces constructions* devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes*.

9.4 Sur le secteur des Noës Blanches, les constructions* nécessaires à la modernisation ou à l'extension* de la « *restauration* », et des « *autres équipements recevant du public* » :

ces constructions* devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes*.

Toutefois, ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article A 13.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règles générales

- Les constructions* nouvelles devront respecter l'alignement dominant des constructions* avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.
- A défaut d'une implantation dominante, les constructions* devront être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile*, et à **3 mètres** au moins de l'alignement* des autres voies et emprises publiques*.
- Si l'une des règles ci-dessus entraîne l'arasement de haie bocagère, talus ou arbre de haut jet de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

2. Règles alternatives

Dans le cas d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU* ne respectant pas les dispositions des « *Règles générales* », les extensions* pourront se faire dans le prolongement de la construction existante*.

Toutefois, si cette règle entraîne l'arasement de haie bocagère, talus ou arbre de haut jet de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

- Les constructions* peuvent s'implanter en limites séparatives* ou respecter un recul minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.
- Les constructions annexes* pourront être implantées en limites séparatives* lorsque leur hauteur* mesurée au faîtage n'excédera pas 3,5 mètres. Dans les autres cas, les constructions annexes* devront respecter un recul minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.
- Les constructions annexes* de type abri de jardin peuvent s'implanter en limites séparatives* ou respecter un recul minimal de **1 mètre** par rapport aux limites séparatives*.
- Si l'une des règles ci-dessus entraîne l'arasement de haie bocagère, talus ou arbre de haut jet de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

2. Règles alternatives

Dans le cas d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU* ne respectant pas les dispositions des « *Règles générales* », les extensions* pourront se faire dans le prolongement de la construction existante*.

Toutefois, si cette règle entraîne l'arasement de haie bocagère, talus ou arbre de haut jet de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

Article A 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article A 6 **Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol* des nouveaux « *logements* » liés aux exploitations agricoles n'excèdera pas 100 m².
2. Les extensions* des « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU*), y compris ceux liés aux exploitations agricoles, seront limitées à :
 - 50 % d'augmentation de leur emprise au sol* pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol* est comprise entre 50 et 100 m².
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol* pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol* est supérieure à 100 m².

Dans tous les cas, l'emprise au sol* des extensions* aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU*), n'excèdera pas 60 m² en plus de la construction* d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU*.

3. L'emprise au sol* totale des constructions annexes* (sauf piscine et ses locaux techniques) liées aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU*), y compris les « *logements* » liés aux exploitations agricoles, n'excèdera pas 60 m².
4. De plus, l'emprise au sol* des constructions annexes* pour piscines (et leurs locaux techniques) liées aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU*), y compris les « *logements* » liés aux exploitations agricoles, n'excèdera pas 60 m².
5. **Dans le secteur Aa**, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ne devront pas excéder une emprise au sol* de 15 m² par hectare de terrain* dans la limite de 45 m² d'emprise au sol*.
6. **Dans le secteur As**, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU* ne devra pas dépasser les normes suivantes :
 - 6.1 **Sur le secteur de la Croix Macé lié à la station d'épuration, 5 000 m².**
 - 6.2 **Sur le secteur de la Roche, 80 m².**
 - 6.3 **Sur le secteur de la Tardivelais, 350 m².**
 - 6.4 **Sur le secteur des Noës Blanches, 100 m².**

Article A 7 **Hauteur des constructions**

1. Règles générales

1.1 Dans le secteur Aa

- **La hauteur* des constructions* à usage « agricole »** ne devra pas excéder **12** mètres hors ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, citernes... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- **Les constructions* à usage de « logement »**, y compris ceux liés aux exploitations agricoles, hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, murs-pignons*, ne pourront dépasser la hauteur* de **7** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des **constructions annexes* pour « logement »** ne devra pas excéder **3,5** mètres au point le plus haut.
- Toutefois, la hauteur des constructions annexes* associées au « *logement* » de type **abri de jardin** ne devra pas excéder **2,5** mètres au point le plus haut.

- **Les abris pour animaux**, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ne devront pas dépasser la hauteur* de **4,5 mètres** au faîtage.

1.2 Dans le secteur As, la hauteur* des constructions* ne devra pas dépasser 7 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

Sur le secteur de la Tardivelais, ce maximum de hauteur est porté à 12 mètres.

2. Règle alternative

Dans le cas d'une extension*, il pourra être autorisé ou imposé une hauteur* identique à celle de la construction existante*.

Article A 8

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. 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'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions* voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions* au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions* devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

En cas de rénovation, extension*, surélévation ou aménagement d'une construction existante*, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions (volumes, ouvertures...) et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

2. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

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, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction* traditionnelle de la région.

3. Les tuiles sont proscrites, sauf dans le cas d'extension* de constructions existantes* déjà couvertes avec ce matériau.

4. **Constructions* à usage de « logements »**

4.1 Volumétrie

Les gabarits* des constructions* nouvelles devront s'inspirer des constructions* voisines traditionnelles de qualité.

4.2 Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction*, en harmonie avec celle-ci :

- ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale ;
- les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

4.3 Matériaux apparents et couleurs

Pour les toitures, le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

Pour les façades* et murs-pignons*, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes. Les maçonneries apparentes, si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions* traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive. L'utilisation du bardage bois est autorisée.

5. Constructions* techniques « agricoles »

Elles seront de formes et de volumes simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions* voisines de qualité.

5.1 Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

5.2 Façades* et murs-pignons*

Les façades* et murs-pignons* seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

6. Constructions à caractère patrimonial*

Les travaux à réaliser sur une construction à caractère patrimonial* devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

7. Constructions* à proximité des constructions à caractère patrimonial*

Les constructions* dont l'un des points se trouve à moins de 20 mètres d'une construction à caractère patrimonial* devront contribuer à la cohérence urbaine des constructions à caractère patrimonial* environnantes. Par exemples : reprendre l'orientation sud des longères, compléter l'organisation de constructions* autour d'une cour, poursuivre l'implantation de constructions* le long d'une voie...

8. Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale de la construction existante*, lorsque celle-ci peut être considérée comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

9. Extension* de constructions*, et annexes*

Les extensions* et les annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions principales*, ainsi que l'environnement.

10. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions* de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les toitures.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

12. Dans le secteur Aa, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, devront être réalisés en bardage bois.**13. Clôtures**

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 28 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

13.1 Clôtures liées à l'exploitation agricole

Il n'est pas fixé de règle particulière (sauf celles présentes dans les Dispositions générales du présent Règlement).

13.2 Clôtures non agricoles

Clore les parcelles n'est pas une obligation.

Les dispositifs mis en œuvre pour marquer les limites parcellaires auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes :

13.2.1 En limite avec le domaine public donnant sur les voies, places, ruelles

Les clôtures devront être constituées :

- **D'un muret** n'excédant pas 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou de plantations arbustives plantées à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une clôture en bois** composée de deux ou trois lisses (clôture de type équestre).
- **D'une haie** doublée ou non, à l'intérieur de la parcelle, d'un grillage.

13.2.2 Autres limites publiques (squares, parcs, liaisons douces...)

Les limites parcellaires seront soulignées par une haie, taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage.

13.2.3 En limites séparatives*

En limite séparative* avec l'espace cultivé ou naturel, la clôture sera traitée uniquement sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage.

Dans le secteur As, des adaptations de clôture seront possibles, en cas de nécessité avérée, pour des questions de sécurité notamment.

Article A 9**Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions* ou exploitations devra être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 10**Espaces libres et plantations**

L'application du présent article est soumise à l'article 29 « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Les bâtiments agricoles devront être intégrés au paysage. Leur présence sera atténuée par la plantation de haies bocagères, d'alignement d'arbres ou de bande boisée.

Article A 11**Performances énergétiques et environnementales**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions* ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits* simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions* neuves ou la rénovation de constructions existantes*.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction* est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article A 12 **Accès et voirie**

1. Accès

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique* ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

La réalisation d'un projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques* ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 13 **Desserte par les réseaux**

1. Alimentation en eau potable

L'autorisation de toute construction* ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur (captage, forage individuel...).

En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire.

A défaut, l'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition de faire la démonstration de la potabilité de l'eau et de la protection contre toute pollution.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction* ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée gravitairement à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

A l'exception des constructions* et installations « *agricoles* », en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements qui favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration ou qui limitent l'imperméabilisation des sols sont vivement encouragés. Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif est admis.

Les ouvrages de collecte et de rétention privilégieront des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration...). A défaut, les bassins tampons ou de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. **Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé, sauf impossibilité technique avérée dûment justifiée.

Article A 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota

La zone **N** regroupe les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces présentant des qualités paysagères ou des risques naturels.

La zone **N** est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. L'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

La zone **N** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Na**, correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger,
- le secteur **Np**, correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger de manière stricte,
- le secteur **NL**, correspond aux secteurs naturels dédiés aux sports et aux loisirs,
- le secteur **Ns**, lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 **Sous-destinations - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Seules sont autorisées les sous-destinations* suivantes :

Dans le secteur **Na** :

- Exploitation forestière
- Logement
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Bureau

Dans le secteur **Np** :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Dans le secteur **NL** :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans le secteur **Ns** pour le secteur de **Bury** :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Salles d'art et de spectacle
- Autres équipements recevant du public

Dans le secteur **Ns** pour le secteur de **Saint-Samson** :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions*, extensions* et changements de destination sauf ceux autorisés à l'article N 2.
2. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
3. Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain* où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur, pour 1 caravane.
5. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
6. L'aménagement de terrains de camping.
7. L'aménagement de terrains de caravanes.
8. Les habitations légères de loisirs sauf celles autorisées à l'article N 2.
9. Les champs photovoltaïques au sol.

10. Les exhaussements et affouillements du sol autres que ceux visés à l'article N 2.

Dans tous les cas, les dépôts de terres provenant de travaux extérieurs au territoire de la commune de Goven sont également interdits.

Article N 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Pour rappel, l'article 12 des Dispositions générales du présent Règlement concernant l'« *Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers* », s'applique.

Sont admis, sous réserve de préserver les paysages, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site, et sans compromettre l'activité agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **La construction d'équipements et ouvrages techniques** relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », ainsi que leur modification et/ou leur surélévation nécessaires pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
3. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions*, installations et aménagements autorisés dans la zone, sans excéder une hauteur de 0,50 mètre et une seule fois. Un relevé topographique devra être fourni avant les travaux et après ; le relevé topographique d'origine servira de référence. L'exhaussement du sol se fera uniquement par un apport de terre végétale.

Ces conditions ne concernent pas les projets suivants :

- la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
 - les « ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement,
 - les travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
4. **Les chemins piétonniers** ni cimentés, ni bitumés, **et le mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public (bancs, panneaux...), lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
 5. **La restauration des constructions à caractère patrimonial*** et de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local (puits, four à pain, croix, calvaires...) existants à la date d'approbation du PLU* et ne constituant pas une ruine*, sous réserve de la préservation du caractère patrimonial originel.
 6. **Le changement de destination** est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
 7. **Dans le secteur Na**
 - 7.1 **Les constructions*, restaurations, extensions*** (autres que les logements) **et installations nécessaires aux exploitations forestières.**
 - 7.2 **Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature et de la taille des exploitations forestières**, qu'il s'agisse d'une construction* neuve ou du changement de destination d'une construction existante*. L'activité forestière doit nécessairement être implantée et en fonctionnement, préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'**1** logement de fonction par site de production. Cette construction* devra être réalisée à moins de 100 mètres des bâtiments* d'exploitation.

Par ailleurs, 1 logement de gardiennage complémentaire attenant ou dans une construction* d'exploitation est également autorisé d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 30 m².

7.3 Les constructions* liées aux exploitations forestières devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU**.

7.4 Le changement de destination des constructions à caractère patrimonial* repérées au Plan de zonage du PLU et existantes à la date d'approbation du PLU*, si la surface de plancher* est supérieure ou égale à 60 m², en « *logements* », en « *restauration* », ou en « *hébergement hôtelier et touristique* », et si la surface de plancher* est supérieure ou égale à 30 m², en « *bureau* » ou en « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sous réserve cumulativement :

- de cessation de l'activité forestière sur site depuis au moins deux ans,
- de préserver le caractère architectural originel de la construction*,
- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

7.5 L'extension* mesurée des « *logements* » existants à la date d'approbation du PLU*, à condition qu'elle se fasse :

- en harmonie avec la construction* d'origine,
- sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- que la surface de plancher* de l'ensemble des extensions* réalisées depuis la date d'approbation du PLU* ne dépasse pas la surface de plancher* de la construction* mesurée à la date d'approbation du PLU* ; l'article N 6 concernant l'emprise au sol* s'applique également.

7.6 La construction* d'annexes* aux « *logements* » existants à la date d'approbation du PLU*, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction* du « *logement* » concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le « *logement* » principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

7.7 L'extension* d'annexes* aux « *logements* » existants à la date d'approbation du PLU*, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction* du « *logement* » concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le « *logement* » principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de plancher* de l'ensemble des extensions* réalisées depuis la date d'approbation du PLU* ne dépasse pas la surface de plancher* de la construction* mesurée à la date d'approbation du PLU* ; l'article N 6 concernant l'emprise au sol* s'applique également,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

8. Dans le secteur NL

8.1 Les aires de jeux et de sports, les aires de loisirs et de détente, et les installations directement liées à leur fonctionnement (aire de stationnement...).

8.2 Les aires naturelles de camping.

8.3 Les habitations légères de loisirs.

9. Dans le secteur Ns

Sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

9.1 Sur le secteur de Bury, les constructions* nécessaires à la modernisation ou à l'extension* de l'« *artisanat et le commerce de détail* », de la « *restauration* », des « *salles d'art et de spectacle* », et des « *autres équipements recevant du public* » : ces constructions* devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes*.

9.2 Sur le secteur de Saint-Samson, les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) du bâtiment et des travaux publics, de classe 3.

Toutefois, ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article N 13.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**1. Règles générales**

- Les constructions* nouvelles devront respecter l'alignement dominant des constructions* avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.
- A défaut d'une implantation dominante, les constructions* devront être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile*, et à **3 mètres** au moins de l'alignement* des autres voies et emprises publiques*.
- Si l'une des règles ci-dessus entraîne l'arasement de haie bocagère, talus ou arbre de haut jet de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

2. Règles alternatives

Dans le cas d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU* ne respectant pas les dispositions des « *Règles générales* », les extensions* pourront se faire dans le prolongement de la construction existante*.

Toutefois, si cette règle entraîne l'arasement de haie bocagère, talus ou arbre de haut jet de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1. Règles générales**

- Les constructions* peuvent s'implanter en limites séparatives* ou respecter un recul minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.
- Les constructions annexes* pourront être implantées en limites séparatives* lorsque leur hauteur* mesurée au faîtage n'excédera pas 3,5 mètres. Dans les autres cas, les constructions annexes* devront respecter un recul minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.
- Les constructions annexes* de type abri de jardin peuvent s'implanter en limites séparatives* ou respecter un recul minimal de **1 mètre** par rapport aux limites séparatives*.

- Si l'une des règles ci-dessus entraîne l'arasement de haie bocagère, talus ou arbre de haut jet de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

2. Règles alternatives

Dans le cas d'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU* ne respectant pas les dispositions des « *Règles générales* », les extensions* pourront se faire dans le prolongement de la construction existante*.

Toutefois, si cette règle entraîne l'arasement de haie bocagère, talus ou arbre de haut jet de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

Article N 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

Article N 6 **Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol* des nouveaux « *logements* » liés aux exploitations forestières n'excédera pas 100 m².
2. Les extensions* des « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU*), y compris ceux liés aux exploitations forestières, seront limitées à :
 - 50 % d'augmentation de leur emprise au sol* pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol* est comprise entre 50 et 100 m².
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol* pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol* est supérieure à 100 m².

Dans tous les cas, l'emprise au sol* des extensions* aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU*), n'excèdera pas 60 m² en plus de la construction* d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU*.

3. L'emprise au sol* totale des constructions annexes* (sauf piscine et ses locaux techniques) liées aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU*), y compris les « *logements* » liés aux exploitations forestières, n'excèdera pas 60 m².
4. De plus, l'emprise au sol* des constructions annexes* pour piscines (et leurs locaux techniques) liées aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU*), y compris les « *logements* » liés aux exploitations forestières, n'excèdera pas 60 m².
5. **Dans les secteurs Na et NL**, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ne devront pas excéder une emprise au sol* de 15 m² par hectare de terrain* dans la limite de 45 m² d'emprise au sol*.
6. **Dans le secteur NL**, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol*.
7. **Dans le secteur Ns**, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU* ne devra pas dépasser les normes suivantes :

7.1 **Sur le secteur de Bury**, 150 m².

7.2 **Sur le secteur de Saint-Samson**, 50 m².

Article N 7 **Hauteur des constructions**

1. Règles générales

1.1 Dans le secteur Na

- **La hauteur* des constructions* à usage « forestier »** ne devra pas excéder **12** mètres hors ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, citernes... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- **Les constructions* à usage de « logement »**, y compris ceux liés aux exploitations forestières, hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, murs-pignons*, ne pourront dépasser la hauteur* de **7** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des **constructions annexes* pour « logement »** ne devra pas excéder **3,5** mètres au point le plus haut.
- Toutefois, la hauteur des constructions annexes* associées au « logement » de type **abri de jardin** ne devra pas excéder **2,5** mètres au point le plus haut.
- **Les abris pour animaux**, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ne devront pas dépasser la hauteur* de **4,5** mètres au faîtage

1.2 Dans le secteur NL, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

1.3 Dans le secteur Ns, la hauteur* des constructions* ne devra pas dépasser **7** mètres à l'acrotère ou au faîtage.

2. Règle alternative

Dans le cas d'une extension*, il pourra être autorisé ou imposé une hauteur* identique à celle de la construction existante*.

Article N 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. 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'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions* voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions* au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions* devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

En cas de rénovation, extension*, surélévation ou aménagement d'une construction existante*, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions (volumes, ouvertures...) et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

2. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

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, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction* traditionnelle de la région.

3. Les tuiles sont proscrites, sauf dans le cas d'extension* de constructions existantes* déjà couvertes avec ce matériau.

4. Constructions* à usage de « logements »**4.1 Volumétrie**

Les gabarits* des constructions* nouvelles devront s'inspirer des constructions* voisines traditionnelles de qualité.

4.2 Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction*, en harmonie avec celle-ci :

- ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale ;
- les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

4.3 Matériaux apparents et couleurs

Pour les toitures, le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

Pour les façades* et murs-pignons*, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions* traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive. L'utilisation du bardage bois est autorisée.

5. Constructions* techniques à vocation « forestière »

Elles seront de formes et de volumes simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions* voisines de qualité.

5.1 Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

5.2 Façades* et murs-pignons*

Les façades* et murs-pignons* seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

6. Constructions à caractère patrimonial*

Les travaux à réaliser sur une construction à caractère patrimonial* devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

7. Constructions* à proximité des constructions à caractère patrimonial*

Les constructions* dont l'un des points se trouve à moins de 20 mètres d'une construction à caractère patrimonial* devront contribuer à la cohérence urbaine des constructions à caractère patrimonial* environnantes. Par exemples : reprendre l'orientation sud des longères, compléter l'organisation de constructions* autour d'une cour, poursuivre l'implantation de constructions* le long d'une voie...

8. Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale de la construction existante*, lorsque celle-ci peut être considérée comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

9. Extension* de constructions* et annexes*

Les extensions* et les annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions principales*, ainsi que l'environnement.

10. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions* de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les toitures.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

12. Dans le secteur Na, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, devront être réalisés en bardage bois.**13. Clôtures**

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 28 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

13.1 Clôtures liées à l'exploitation agricole

Il n'est pas fixé de règle particulière (sauf celles présentes dans les Dispositions générales du présent Règlement).

13.2 Clôtures non agricoles

Clore les parcelles n'est pas une obligation.

Les dispositifs mis en œuvre pour marquer les limites parcellaires auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes :

13.2.1 En limite avec le domaine public donnant sur les voies, places, ruelles

Les clôtures devront être constituées :

- **D'un muret** n'excédant pas 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou de plantations arbustives plantées à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une clôture en bois** composée de deux ou trois lisses (clôture de type équestre).
- **D'une haie** doublée ou non, à l'intérieur de la parcelle, d'un grillage.

13.2.2 Autres limites publiques (squares, parcs, liaisons douces...)

Les limites parcellaires seront soulignées par une haie, taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage.

13.2.3 En limites séparatives*

En limite séparative* avec l'espace cultivé ou naturel, la clôture sera traitée uniquement sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage.

Dans les secteurs NL et Ns, des adaptations de clôture seront possibles, en cas de nécessité avérée, pour des questions de sécurité notamment.

Article N 9**Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions* ou exploitations devra être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 10 **Espaces libres et plantations**

L'application du présent article est soumise à l'article 29 « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Article N 11 **Performances énergétiques et environnementales**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions* ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits* simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions* neuves ou la rénovation de constructions existantes*.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction* est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article N 12 **Accès et voirie**

1. Accès

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique* ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

La réalisation d'un projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques* ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2. Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 13 **Desserte par les réseaux**

1. Alimentation en eau potable

L'autorisation de toute construction* ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur (captage, forage individuel...).

En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire.

A défaut, l'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition de faire la démonstration de la potabilité de l'eau et de la protection contre toute pollution.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction* ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée gravitairement à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

A l'exception des constructions* et installations « forestières », en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements qui favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration ou qui limitent l'imperméabilisation des sols sont vivement encouragés. Un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif est admis.

Les ouvrages de collecte et de rétention privilégieront des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration...). A défaut, les bassins tampons ou de rétention devront être accessibles (*pent**es douces*) et participer à la qualité des espaces publics.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

- 3. Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- 4. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé, sauf impossibilité technique avérée dûment justifiée.

Article N 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE I

ESPACES BOISES CLASSES

A CONSERVER, PROTEGER OU CREER

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du PLU.

Article EBC 1 **Dispositions générales**

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-5, et R. 113-1 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés**

1. Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

« 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. »

2. Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

3. Article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité »

4. Article L. 113-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

5. Article L. 113-5 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, figurent au Plan de zonage du PLU et sont répertoriés par un numéro de référence. La liste des Emplacements Réservés reportée en légende du Plan de zonage du PLU et rappelée pour information ci-après, donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes...) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article ER 2

Les Emplacements Réservés portés au Plan de zonage du PLU sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-34 du Code de l'Urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

Liste des emplacements réservés sur la commune :

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Aménagement d'espaces publics dans le centre-bourg	Commune	1 042
2	Réalisation d'une aire de stationnement proche de la Mairie	Commune	159
3	Extension de la crèche	Commune	551
4	Aménagement d'une liaison douce entre la rue des Tilleuls et le Brossillon	Commune	1 483
5	Aménagement de la rue de la Vigne Soriette	Commune	50
6	Aménagement de la rue Emile Gernigon	Commune	228
7	Création d'une liaison douce à la Levrais	Commune	3 209
8	Création d'une voie douce ou d'une voie circulée, et paysager entre la rue du Perray et la rue de Lampâtre	Commune	187
9	Création d'une liaison douce rue de Louvain	Commune	424
10	Aménagement d'un espace public à l'angle de la rue de Louvain et de la rue du Plessis	Commune	492
11	Aménagement de la rue des Allanteries	Commune	106
12	Extension du cimetière	Commune	1 011
13	Aménagement d'une aire de covoiturage	Commune	1 657
14	Aménagement d'une aire de loisir	Commune	27 163
15	Continuité d'un parcours, secteur des Allanteries	Commune	965
16	Implantation d'un poste de relèvement	Commune	107
17	Aménagement d'un parc	Commune	6 379
18	Extension du pôle d'équipements, de sport et de loisirs	Commune	27 163
19	Aménagement d'un espace public rue de la Goulière	Commune	670
20	Aménagement de voie et carrefour à la Ville Auffray	Commune	32 326
21	Aménagement d'un carrefour dans le secteur du Pignon Rice sur la VC 10 et VC 20	Commune	360
22	Continuité d'une voie Zone d'Activités de la Corbière	Commune	712
23	Réalisation d'une liaison douce, les Allanteries	Commune	361
24	Réalisation d'un chemin piéton au Patis Houssais	Commune	886
25	Création d'une liaison douce, les Noës Blanches	Commune	1 807
26	Création d'une liaison douce, la Bellangerais	Commune	1 126
27	Création d'une liaison douce, et élargissement du chemin de la Lande	Commune	889
28	Création d'une liaison douce, la Levrais	Commune	1 113
29	Création d'une liaison douce, Landes de la Lucinière	Commune	1 116
30	Création d'une liaison douce, les Perray	Commune	1 257
31	Elargissement de la voie à Tresby	Commune	18
32	Création d'une liaison douce, le Patis de la Houssais	Commune	857
33	Création d'une liaison douce le long de la RD 62	Commune	3 604
34	Aménagement d'un carrefour route de Louvain	Commune	296
35	Réalisation d'une voie, la Sauvageais	Commune	305
36	Création d'une liaison douce sur la RD 44 à La Réaudais	Commune	2 422
37	Création d'une liaison douce à la Boucherie	Commune	7 768
38	Création d'une liaison douce entre le CE 48 et le CE 62, les Perray	Commune	1 352
39	Elargissement de la voie, la Connuais	Commune	773
40	Création d'une liaison douce, la Sauvageais	Commune	841
41	Elargissement de la voie, les Clairas	Commune	305

42	Création d'une liaison douce, la Ruais	Commune	862
43	Création d'une liaison douce entre le CE 67 et le CE 68, les Landes de la Lucinière	Commune	2 401
44	Création d'une liaison douce, les Courses	Commune	3 594
45	Création d'une liaison douce, le Petit Julien	Commune	559
46	Création d'une liaison douce, Bellevue	Commune	555
47	Elargissement de la RD 21, le Bois Martin	Commune	5 081
48	Création d'une liaison douce entre le CE 78 et le CE 80, les Vieux Aunais	Commune	2 885
49	Création d'une liaison douce, la Houssais	Commune	689
50	Création d'une liaison douce, le Bas Noyal	Commune	683
51	Création d'une liaison douce entre le CE 85 et Les Landes	Commune	664
52	Création d'une liaison douce, le Haut Bury	Commune	2 164
53	Création d'une liaison douce entre les Grignonnières et la VC 103	Commune	2 813
54	Aménagement pour sécurisation des parcours piétons le long de la RD 36, Gonlois	Commune	1 173
55	Création d'une liaison douce entre la Poissonnais et Blossac	Commune	5 778
56	Création d'une liaison douce au Bois Martin	Commune	857
57	Création d'une liaison douce entre la Brouardière et la Petite Croix	Commune	2 954
58	Création d'une liaison douce dans le prolongement du CE 10	Commune	259
59	Elargissement de la RD 39, le Landrel	Commune	2 165
60	Extension de la station d'épuration	Commune	997
61	Elargissement de la liaison douce, l'Ecaubue	Commune	715

ANNEXE III

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

Article L. 151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

ANNEXE IV

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Article L. 151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

ANNEXE V

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur la commune relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, partie réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

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 ZAC 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.

Egalement 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.

Les autorités compétentes ont la possibilité 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.

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 l'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 hectare.

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 archéologiques 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 R. 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 de 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 de 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. »

ANNEXE VI

LISTE DES ESPECES INVASIVES

LISTE DES ESPECES INVASIVES

Afin de lutter contre les espèces invasives, une « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » a été établie par le Conservatoire botanique national de Brest (CBNB). Cette liste correspond à celle mise à jour en avril 2016.

Elle est reproduite ici à titre d'information pour permettre de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les espèces inventoriées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites ; celles figurant comme « Plantes invasives potentielles » sont déconseillées.

Liste des plantes invasives avérées

Nom scientifique	Nom courant
<i>Allium triquetrum</i> L.	Ail triquètre
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>	Griffe de sorcière sensu lato
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>edulis</i>	Griffe de sorcière hybride
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles
<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier-sauce
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	Jussie à grandes fleurs
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	Renouée à nombreux épis
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise, Laurier-palme
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria</i> x <i>bohemica</i> Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique, Rhododendron de la Mer noire
<i>Senecio cineraria</i> DC.	Cinénaire maritime
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes
<i>Spartina</i> x <i>townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	Spartine anglaise

Liste des plantes invasives potentielles

Nom scientifique	Nom courant
<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthe glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>Stramonium</i>	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>Hybridus</i>	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Pyrac
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca gloriosa

ANNEXE VII

LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

Le potentiel allergisant d'une espèce végétale est la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population.

Même si la ville comparée à la campagne compte une végétation moins importante, l'organisme des personnes vivant en ville est plus sensible et donc plus réactif aux allergies. L'allergie est un problème essentiellement citadin.

Le potentiel allergisant peut être :

- Fort (espèces déconseillées en zones urbaines)
- Modéré (espèces à planter en petits nombres ; éviter la concentration)
- Faible ou négligeable (espèces pouvant être plantées en zones urbaines)

Il ne s'agit pas d'interdire la plantation d'espèces allergisantes, mais d'éviter qu'elles se retrouvent en quantité trop importante à un endroit donné ou même à l'échelle de la ville.

Afin de lutter contre les espèces ayant des pollens allergisants, une liste a été établie par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) identifiant les espèces les plus courantes en fonction de leur degré de potentiel allergisant.

Potentiel allergisant fort

- Arbres : aulnes, bouleaux, cades, charmes, cryptoméria du Japon, cyprès commun, cyprès d'Arizona, frênes, mûriers à papier, noisetiers et oliviers.
- Herbacées spontanées : ambrosies, armoises, graminées et pariétaires.
- Graminées ornementales : baldingère, canche cespiteuse, fétuques et fromental élevé.

Potentiel allergisant modéré

- Arbres : baccharis, chênes, érables, hêtres, platanes, saules, tilleuls et troènes.
- Herbacées spontanées : chénopodes, soude brulée (Salsola kali), mercuriales, plantains et oseilles (Rumex).
- Graminées ornementales : calamagrostis, élyme des sables, queue de lièvre et stipe géante.

Potentiel allergisant faible à négligeable

- Arbres : charme-Houblon, châtaigniers, genévriers, ifs, mûriers blancs, noyers, ormes, peupliers, pins, robiniers et thuyas.
- Herbacées spontanées : marguerites, pissenlits et orties.

ANNEXE VIII

SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

A titre d'information, les cartes ci-dessous identifient les sites d'exploitations agricoles existants à la date d'approbation du PLU*, ainsi que le périmètre indicatif de 100 mètres autour de ces exploitations agricoles. Toutefois, le Règlement Sanitaire Départemental peut autoriser une implantation inférieure à 100 mètres.

