

Commune de

PLEINE FOUGERES (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce:

4.1-Règlement littéral

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal n°.....
En date du 8 juillet 2024, approuvant le Plan local
d'urbanisme de Pleine-Fougères.

Le Maire,

Sommaire

Dispositions générales.....	4
Zone Urbaine U et zone à urbaniser 1AU.....	12
Zones Urbaines activités UA et 1AUa.....	21
Zone urbaine d'équipements UL.....	28
Zone agricole A.....	33
Secteur constructible de hameau Ah.....	43
Secteur constructible d'activité artisanale Aha.....	50
Zone naturelle et forestière N et NZh.....	58
Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme.....	68
Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination.....	73

Préambule

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Pleine-Fougères.

Le règlement est composé :

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

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

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

Division du territoire en zones

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

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

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

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

- **X : interdiction**

- **O : autorisation suivant les conditions définies par le règlement**

- **✓ : autorisation sans condition spécifique**

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

Les termes utilisés dans le présent règlement font référence au lexique national d'urbanisme. Pour toute définition, se reporter au Décret n°2015-1783, modifié par le décret n°2020-78.

Dispositions générales

AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

• REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Restent donc applicables :

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5° Les brise-soleils.

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

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

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

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

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

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement.

• **SERVITUDES ET AUTRES LEGISLATIONS**

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

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...),
- d) Le Code forestier, qui, conformément à l'Article L. 124-6 et à l'arrêté du 28 février 2003 applicable en Ile-et-Vilaine, définit les bois soumis au régime forestier au-delà du seuil d'un hectare. Au-delà de ce seuil, la coupe et le défrichement sont soumis à autorisation,

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

PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE

Sans objet

PROTECTION DES COURS D'EAU

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

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

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

ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Identification au règlement graphique : 

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

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

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

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

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

Article R.523-1 du Code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles

d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ Code de l'urbanisme

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

■ Code de l'environnement

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

▪ **Code pénal :**

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

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

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

ECONOMIE D'ENERGIE

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

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

RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

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

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à un risque (inondation et submersion marine),
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit ou site classé. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

REGLES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

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

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

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

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

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

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

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

ESPACES BOISES CLASSES

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



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

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

- Pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- Pour l'entretien traditionnel du boisement (émondage, élagage),

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

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

ZONE INONDABLE



En zone inondable : toute construction nouvelle est interdite.

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

AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU :

Les éléments de paysage à préserver

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

Cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies ou de talus sur talus dans un rapport à minima de 2 pour 1 mètre détruit. Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune. Les haies maintenues sur l'unité foncière concernée par le projet devront faire l'objet d'un regarnissage¹.

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

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312- 2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.
- 5° Les travaux d'entretien normal et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses. Elles sont identifiées aux documents graphiques :

- les haies assurant des continuités écologiques (L.151-23 du code de l'urbanisme)

¹ Lorsque la haie présente des trouées, elle sera renouvelée par la réintroduction de jeunes plants et le rechargement des talus, cela permet de redonner à la haie toutes ses fonctions.

- les parcelles boisées et parc assurant des continuités écologiques et/ou constituant un caractère remarquable (L.151-23 et L.151-20 du code de l'urbanisme)
- Des haies bocagères (implantée à plat, sur talus ou sur creux) et des talus nus sont identifiées au titre des continuités écologiques (L.151-23 du CU).

Tous travaux ayant pour effet de supprimer des éléments identifiés au plan, en tout ou partie :

- doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), sauf dans le cas travaux correspondant à un entretien durable et normal² et de l'exploitation d'une haie³, et les brèches permettant l'accès de parcelles en parcelles.
- la demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de l'élément bocager dans un rapport à minima de 1 pour 2 et de qualité équivalente (antiérosif, qualité de l'eau, biodiversité,...). Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie (avec talus si la haie détruite est sur talus) sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune. Les plantations seront réalisées avec des essences locales et devront permettre une évolution vers une haie multi stratifiée et riche en espèces floristiques.
- En complément des compensations demandées, si les haies du ou des unités foncières concernées par le projet de suppression de haie(s), sont composées uniquement d'arbres, il sera également demandé un regarnissage composé d'arbustes, d'arbres et d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...) afin de restaurer ces linéaires de haies dégradés.
- Les travaux d'entretien normal et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.

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

● Constructions dans sa totalité



Mur ou front bâti

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

L'inventaire des zones humides, reporté aux pièces du PLU approuvé en 2024 n'est pas définitif ni exhaustif. Les mesures de protection prévues devront s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement.

² On entend par « entretien normal » : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

³ On entend par « exploitation du bois » : le repage et la coupe à blanc, sans toutefois dépasser 50% du linéaire identifié.

Zone Urbaine U et zone à urbaniser 1AU



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

U et 1AU 1.1- Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement ⁴ (et annexes)		✓	
	Hébergement ⁵ (et annexes)		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Cinéma		✓	
	Hôtels		✓	
	Autres hébergements touristiques		✓	
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	

⁴ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

⁵ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

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

U et AU 1.2-Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des locaux à destination de commerce de détail et de restauration, est interdit : Rue de Bretagne, Rue de Normandie (RD4), Rue du Bréchet, Rue de la Duchesse Anne, Rue du mont Saint Michel et rue de Rennes.

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

U et 1AU 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

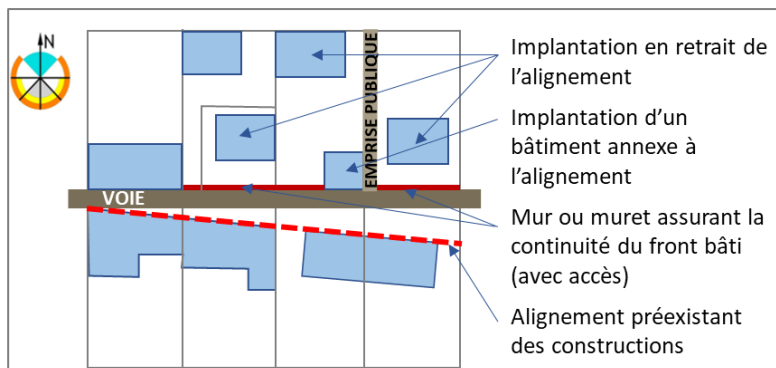
U et 1AU 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

En zone U, aux limites identifiées au plan par le trait bleu :

les constructions seront implantées :

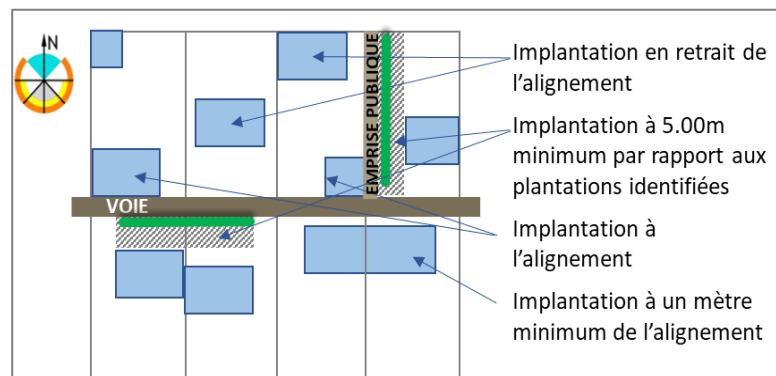
- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de 0.50 mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture et/ou une/des annexe(s) ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins.



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

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.



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

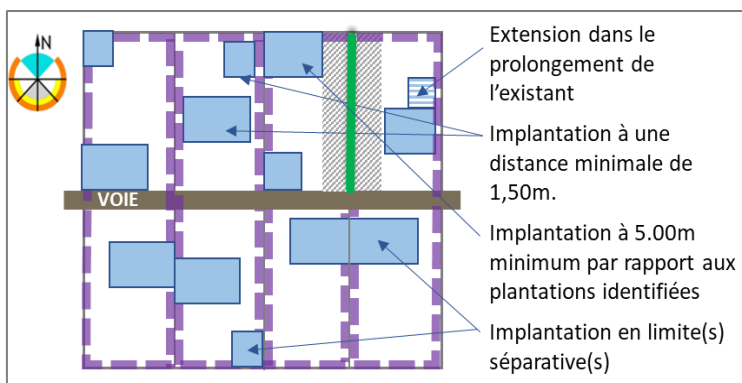
Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de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

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.



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

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

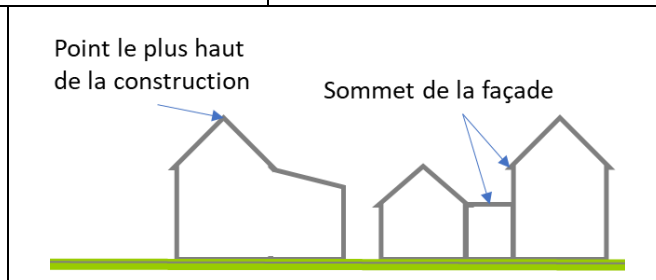
U et 1AU 2.1.3-Hauteur des constructions :

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

	Sommet de façade ⁶	Point le plus haut de la construction
Habitations	9,00 mètres	11,00 mètres
Annexes	3,50 mètres	3.50 mètres
Commerces, activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	9,00 mètres	11,00 mètres

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

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



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

⁶ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

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

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

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

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

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

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

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :

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

Les façades et teintes :

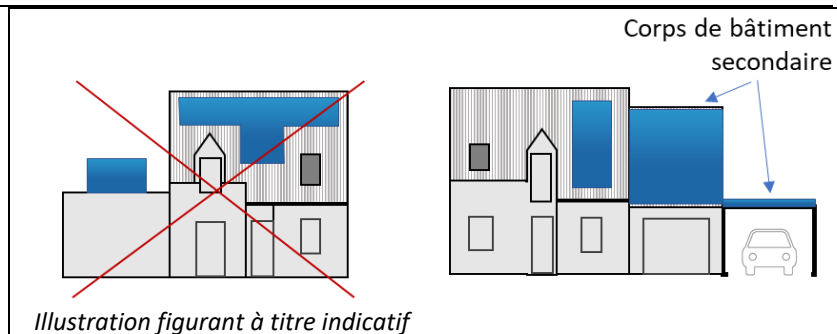
Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, le bois (non vernis), la terre, la brique et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Les devantures commerciales : Les devantures commerciales, lorsqu'elles participent pleinement à l'équilibre général de la façade, seront à préserver.

Toitures et couvertures :

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

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



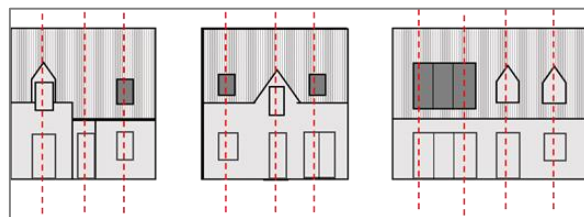
En dehors des constructions identifiées par un trait bleu au plan de zonage, les panneaux solaires pourront aussi être intégrés en façade dans le cas d'un projet architectural global.

Les panneaux solaires et photovoltaïques non intégré aux volumes d'une construction sont interdits.

Lucarnes / Gerbières / châssis :

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

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



Les menuiseries et baies :

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

Les menuiseries devront être peintes ou laquées.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmoniseront avec elle. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les clôtures :

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

Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 2 mètres en limites séparatives,
- 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques, avec une hauteur en dur de 0,60m maximum (les parpaings bruts sont interdits et il devra être réservé des passages pour la petite faune à l'image de l'exemple ci-contre).

Les murs de soutènement et les pilastres ne sont pas concernés par ces hauteurs.



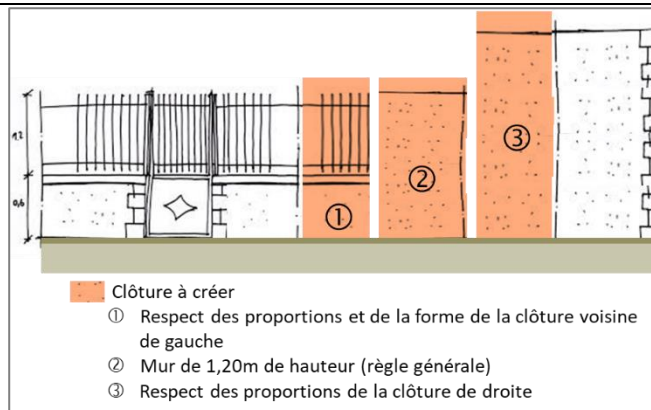
En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales⁷ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

En limite identifiée au règlement graphique par un trait bleu : —

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

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

Et soit dans la limite de 1,50 mètres de hauteur, soit à la hauteur de la clôture contigüe la plus haute. La hauteur des clôtures est comptée depuis la voie ou l'espace public.



Constructions identifiées au règlement graphique :



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

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

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

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

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

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

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

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

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

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

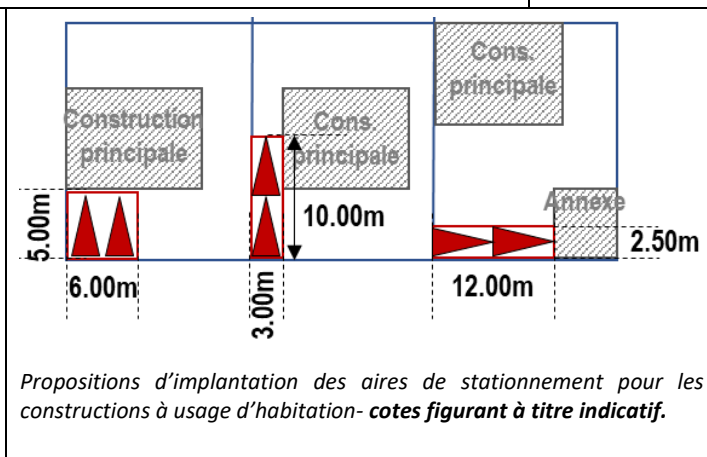
Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

U et 1AU 2.4- Stationnement

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement nouveau créé. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement créé.	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs. Non règlementé pour les unités foncières bordées par le trait bleu au règlement graphique.	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

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

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



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

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

U et 1AU 3- Equipement et réseaux

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

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

U et 1AU 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques

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

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

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

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

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

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

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

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

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

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) **sera de 40% minimum à l'échelle de toute parcelle ou opération.**

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

Qualification des surfaces perméables :

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

Qualification des surfaces imperméables :

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

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

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

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



Caillebotis métalliques



Pavé bétons avec joints engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés



Tricouche ocre



Sablé stabilisé renforcé

Zones Urbaines activités UA et 1AUa



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

UA et 1AUa - Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement ⁸ (et annexes)		O	Uniquement les logements de fonction, intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et présentant une emprise au sol inférieure à 30 m ²
	Hébergement ⁹ (et annexes)	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	La surface de plancher des commerces devra être comprises entre 500 et 1000m ² .
	Restauration		O	Nécessaire au fonctionnement de la zone
	Commerce de gros		O	La surface de plancher des commerces est limitée à 1000m ²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	La surface de plancher des commerces devra être comprises entre 500 et 1000m ² .
	Cinéma	X		
	Hôtels		O	Nécessaire au fonctionnement de la zone de la Ville Chérel uniquement.
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	

⁸ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

⁹ Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		O	Uniquement sur la zone d'activité de la Ville Chérel.
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		O	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		O	Uniquement sur la zone d'activité de la Ville Chérel.

UA et 1AUa 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA et 1AUa 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UA et 1AUa 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront être implantées (en totalité ou pour partie) à une distance minimale de un mètre de l'alignement des voies. Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits et les aires de stationnements paysagées sont admises.

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

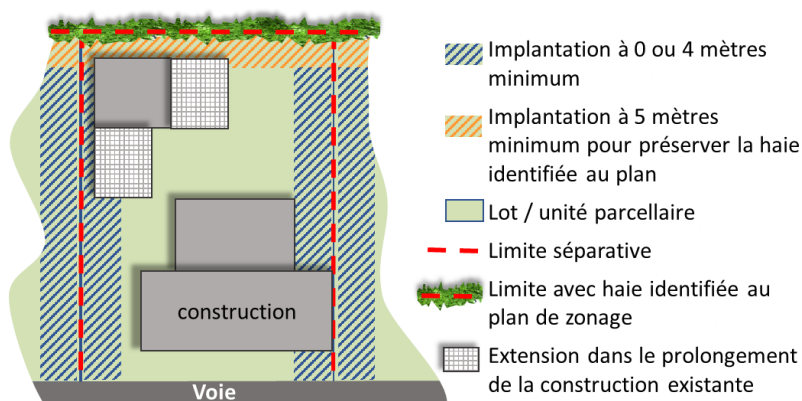
L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

UA et 1AUa 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,
- soit à une distance minimale de 4,00 mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.



Toutefois, si la limite séparative est commune avec une zone d'habitation, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

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

UA et 1AUa 2.1.3- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété cependant il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

UA et 1AUa 2.1.4- Hauteur des constructions :

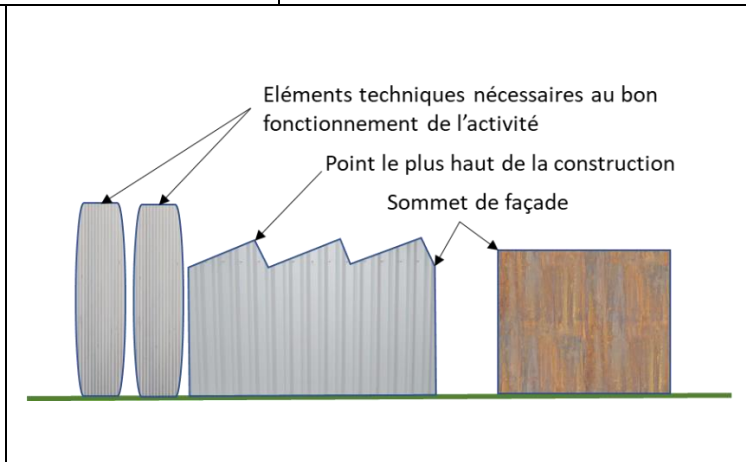
Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement :

	Sommet de façade ¹⁰	Point le plus haut de la construction
Toutes destinations de construction	12 mètres	15 mètres

En cas de terrain en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.

La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.



UA et 1AUa 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

UA et 1AUa 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

¹⁰ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

- L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des caractéristiques architecturales des constructions existantes en fonction de la particularité de chacune des zones.

La qualité et la diversité architecturale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...). L'usage des teintes blanches est interdit.

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

Toiture :

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum seront constituées de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures en panneaux pleins préfabriqués en béton brut sont interdits.

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

UA et 1AUa 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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



Proposition de verdissement des aires de stationnements

Clôtures : En cas de réalisation d'une haie vive elle sera composée d'essences locales¹¹ et pourra être doublée d'une clôture d'une hauteur maximale de 2.50 m. Les haies de lauriers palmés (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

¹¹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églaier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Sont interdits : Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides

UA et 1AUa 2.4- Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

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

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

UA et 1AUa 3- Equipement et réseaux

UA et 1AUa 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

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

UA et 1AUa 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques

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

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

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

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

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

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

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

UA et 1AUa 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) **sera de 30% minimum à l'échelle de toute parcelle ou opération.**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la part devra être de 30% à l'échelle de l'opération et pourra être redéfinie à l'échelle des lots.

Qualification des surfaces perméables :

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

Qualification des surfaces imperméables :

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

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

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

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



Caillebotis métalliques



Pavé bétons avec joints engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés



Tricouche ocre



Sablé stabilisé renforcé

Zone urbaine d'équipements UL



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

UL 1.1- Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement ¹² (et annexes)		O	Uniquement les habitations de fonction dans la limite de 160 m ² d'emprise au sol.
	Hébergement ¹³ (et annexes)	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		O	En lien avec le fonctionnement de la zone
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma		✓	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	

¹² Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

¹³ Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

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

UL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

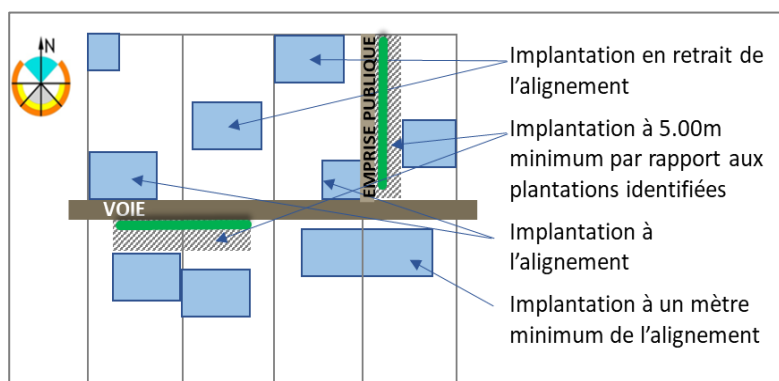
UL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions seront implantées :

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

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.



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

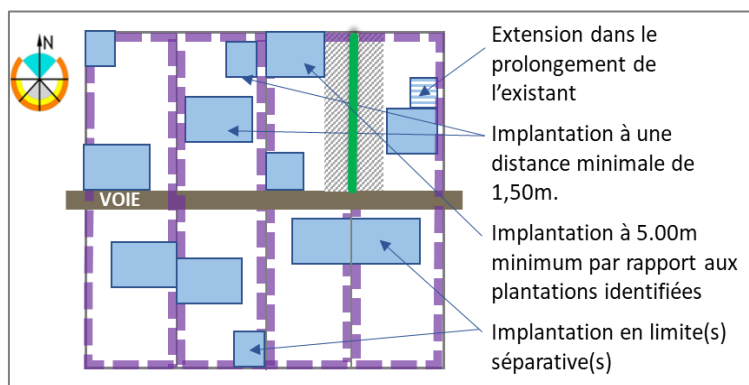
Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de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

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.



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

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

UL 2.1.3- Hauteur des constructions :

Il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve que le projet de construction présente un volume satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

UL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**La qualité et la diversité architecturale :****Aspect**

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

Les clôtures

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

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

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

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



Proposition de verdissement des aires de stationnements

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

UL 2.4- Stationnement

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

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

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

UL 3- Equipement et réseaux

UL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

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

UL 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

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

Eaux usées non domestiques

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

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

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

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

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

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

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

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

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

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



Caillebotis métalliques



Pavé bétons avec joints engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés



Tricouche ocre



Sablé stabilisé renforcé

Zone agricole A



A1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Admis suivant les conditions définies ci-après
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Les CUMA ¹⁴			O
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹⁵			O
	Hébergement ¹⁶	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement touristique			O
	Hébergement hôtelier	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics				O
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

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

1.1- Sont interdites :

- **En zone inondable : toute construction est interdite.**
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au tableau ci-avant et non autorisées sous conditions au présent article.

¹⁴ CUMA = Coopérative d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

¹⁵ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

¹⁶ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

- L'implantation de champs de panneaux photovoltaïque au sol.
- La construction de toute nouvelle exploitation ou de tout nouveau site d'exploitation à moins de 100 mètres des limites des zones U et AU.

1.2- Sont admises sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles au regard de la nature et de la taille de l'activité, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif :

Exploitation agricole :

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

- il ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 60 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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

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

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

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

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

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

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

- qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
- et que la construction soit implantée dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des bâtiments composant le siège d'exploitation agricole.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

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

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

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

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

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

Autres dispositions

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

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

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

Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

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

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

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

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

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

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

- il ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,

- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 60 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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

Autres dispositions

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

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

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

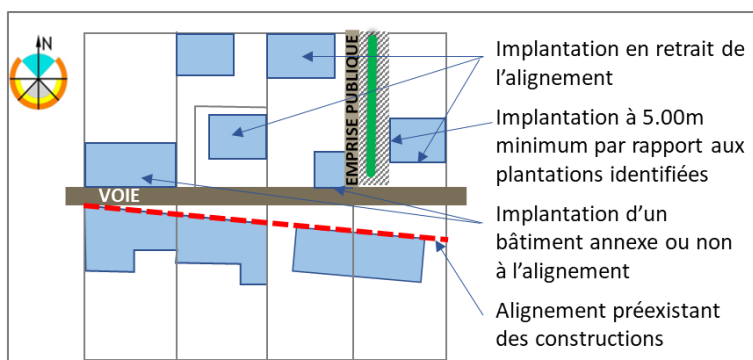
Les constructions seront implantées :

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

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs

construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.



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

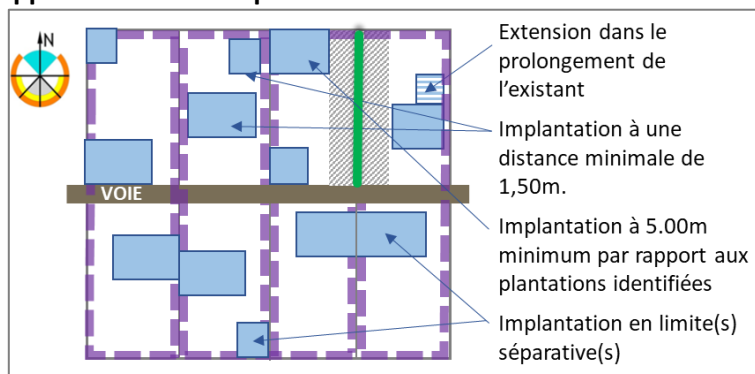
A 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées



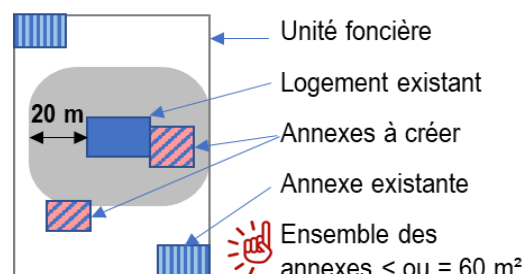
ou imposées en prolongement de celles-ci.

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

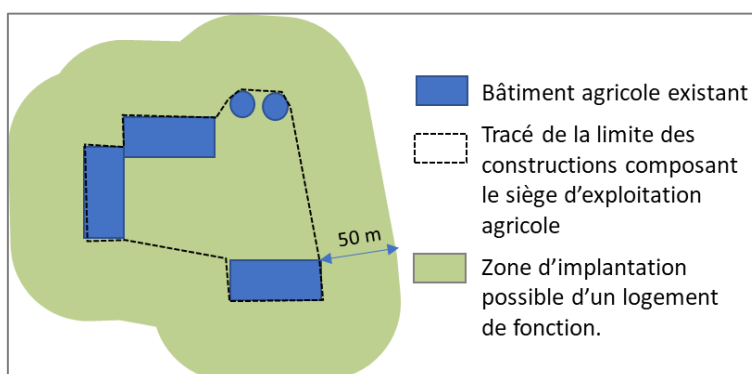
A 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., et les habitations nouvelles (logements de fonction) :

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



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



A 2.1.3- Emprise au sol des constructions :

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

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

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

Les emprises au sol des habitations et des annexes sont cumulables.

Bâtiment d'activités agricole et forestière : non réglementé

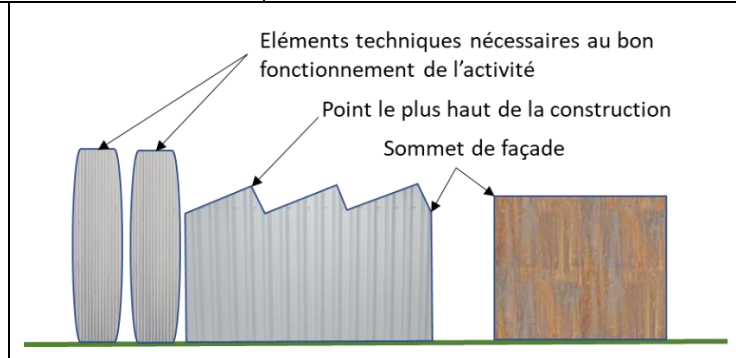
A 2.1.4- Hauteur des constructions :

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

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

	Sommet de façade ¹⁷	Point le plus haut de la construction
Habitations	9.00 mètres	11,00 mètres

¹⁷ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres
Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées. Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.		

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

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

A 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

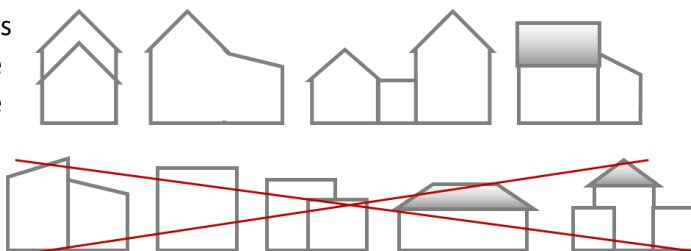
Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles et autres activités économiques :

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

Autres constructions :

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

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



Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :

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

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

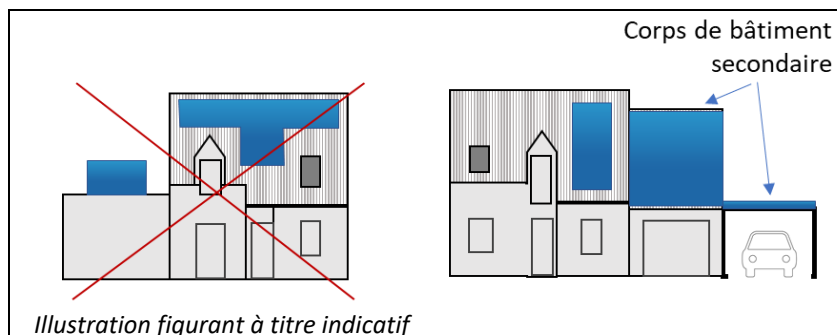
Toitures et couvertures :

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

Les toitures comporteront deux pentes de 35° à 45°, pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction principale.

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

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

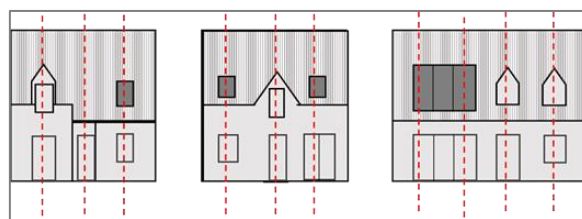


Les panneaux solaires pourront aussi être intégrés en façade dans le cas d'un projet architectural global. Les panneaux solaires et photovoltaïques non intégré aux volumes d'une construction sont interdits.

Lucarnes / Gerbières / châssis :

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

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



Les menuiseries et baies :

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade. Les menuiseries devront être peintes ou laquées.

Les bâtiments annexes :

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

Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines. Elles doivent être établies de telles sortes qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation et permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

Les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces mesures ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de 30 ans avant la publication de cette loi, sauf en cas de réfection ou de rénovation. Celles de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales¹⁸ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Constructions identifiées au règlement graphique :

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

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

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

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

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

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

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

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

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

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface. Cette règle ne s'applique pas aux constructions agricoles.

Les haies de lauriers palmés (*Prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *Chamaecyparis* ...) sont interdites.

¹⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus* sp.), le Lilas (*Syringa* sp.), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Des chemins sont identifiés au règlement graphique par le figuré :



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

A 2.4- Stationnement

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

A 3- Equipement et réseaux

A 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

A 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

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

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

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

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

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

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

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

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

Secteur constructible de hameau Ah



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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹⁹			Les extensions limitées²⁰ des « habitations » sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction. Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situé dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. La construction de logements nouveaux, et leurs bâtiments annexes, sous réserve d'être situés à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. La création de logements nouveaux par changement de destination des constructions existantes.
	Hébergement ²¹	X		

¹⁹ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

²⁰ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

²¹ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		✓	Uniquement par changement de destination de constructions existantes.
Equipements d'intérêt collectif et service publics			O	Les locaux techniques, aires de stationnement, Les équipements d'intérêt collectif et de services publics Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Entrepôt	X		

Ah 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ah 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

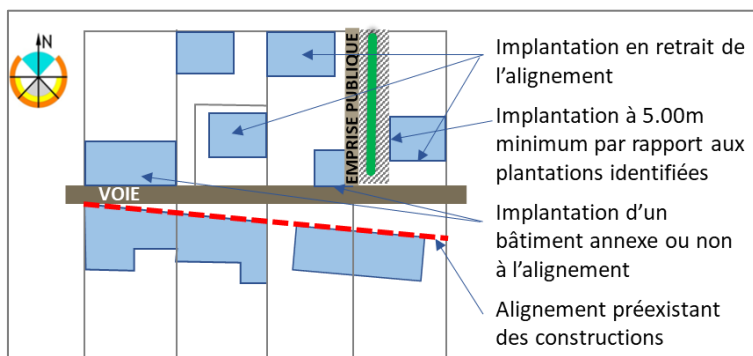
Ah 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

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

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs



construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

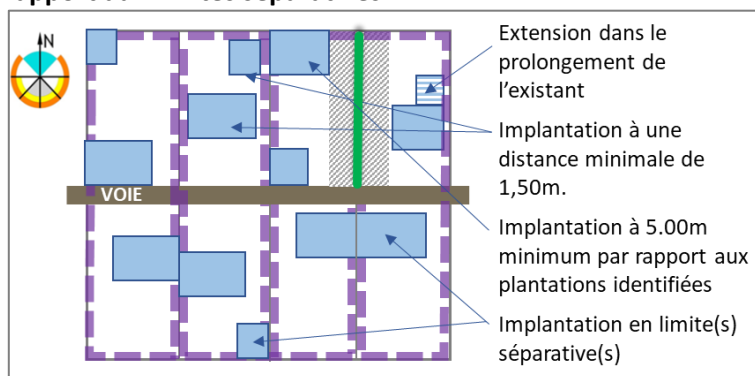
Ah 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.

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

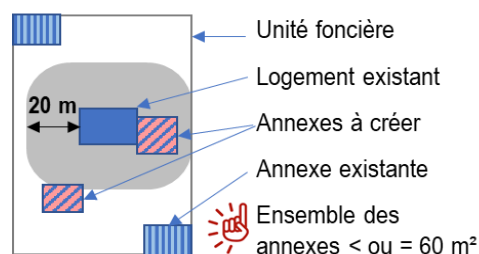


Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

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

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

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



Ah 2.1.4- Emprise au sol des constructions :

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

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

Les logements nouveaux par changement de destination : sous réserve que le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 60 m².

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

Les emprises au sol des habitations et des annexes sont cumulables.

Ah 2.1.5- Hauteur des constructions :

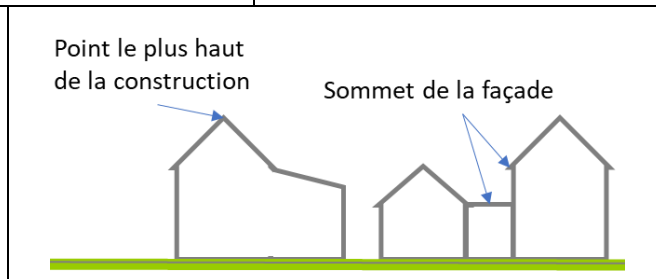
La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

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

	Sommet de façade ²²	Point le plus haut de la construction
Habitations	9.00 mètres	11.00 mètres
Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres

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

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



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

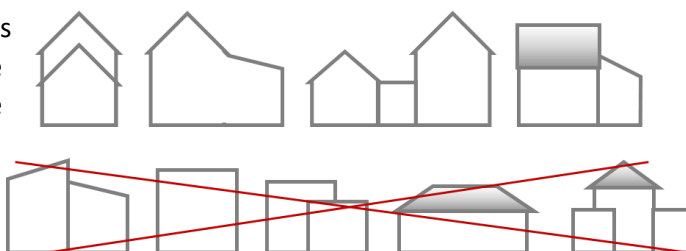
La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle, dans ce cas, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.

Ah 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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



Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :

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

²² Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

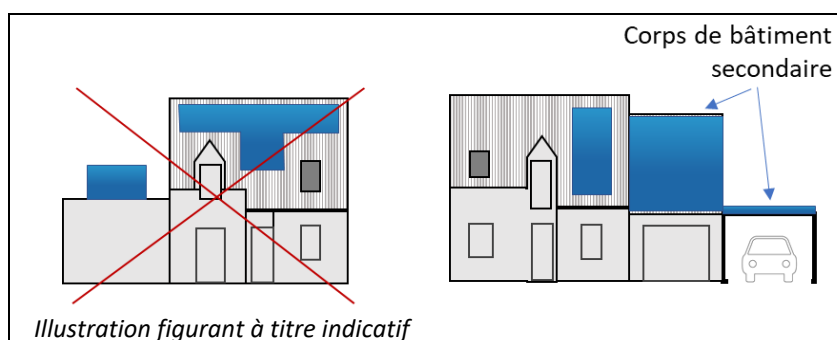
Toitures et couvertures :

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

Les toitures comporteront deux pentes de 35° à 45°, pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction principale.

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

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

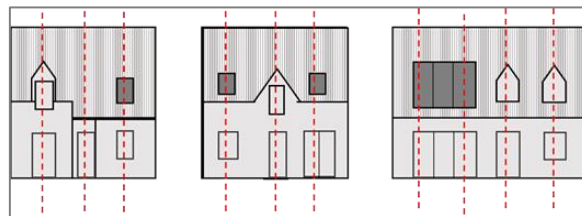


Les panneaux solaires pourront aussi être intégrés en façade dans le cas d'un projet architectural global. Les panneaux solaires et photovoltaïques non intégré aux volumes d'une construction sont interdits.

Lucarnes / Gerbières / châssis :

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

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



Les menuiseries et baies :

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

Les menuiseries devront être peintes ou laquées.

Les bâtiments annexes :

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

Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines. Elles doivent être établies de telles sortes qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation et permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

Les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces mesures ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de 30 ans avant la publication de cette loi, sauf en cas de réfection ou de rénovation. Celles de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales²³ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Constructions identifiées au règlement graphique :

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

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

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

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

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

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Projet de construction de bâtiment d'activités économiques :

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

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

Les façades végétalisées sont autorisées.

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

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

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

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

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

²³ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus* sp.), le Lilas (*Syringa* sp.), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Des chemins sont identifiés au règlement graphique par le figuré :



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

Ah 2.4- Stationnement

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

Ah 3- Equipement et réseaux

Ah 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

Ah 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

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

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

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

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

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

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

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

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

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

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) **sera de 80% minimum à l'échelle de l'unité foncière.**

Qualification des surfaces perméables :

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

Qualification des surfaces imperméables :

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

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

Secteur constructible d'activité artisanale Aha



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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ²⁴		O	Les extensions limitées ²⁵ des « habitations » existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situé dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
	Hébergement ²⁶	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante avec les bâtiments d'activités agricoles.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics		X		

²⁴ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

²⁵ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

²⁶ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante avec les bâtiments d'activités agricoles.
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Entrepôt		O	

Aha 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aha 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions seront implantées :

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

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres.

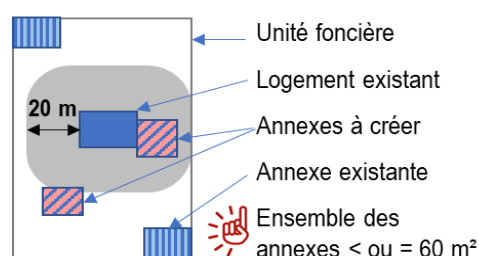
Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.

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

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

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

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



Aha 2.1.4- Emprise au sol des constructions :

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

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

Artisanat et entrepôts : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 1200 m².

Aha 2.1.5- Hauteur des constructions :

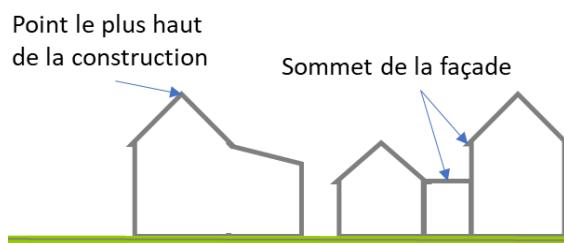
La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

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

	Sommet de façade ²⁷	Point le plus haut de la construction
Habitations	9.00 mètres	11.00 mètres
Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres
Artisanat et entrepôts	-	11.00 mètres

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

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



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

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

Aha 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :

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

²⁷ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

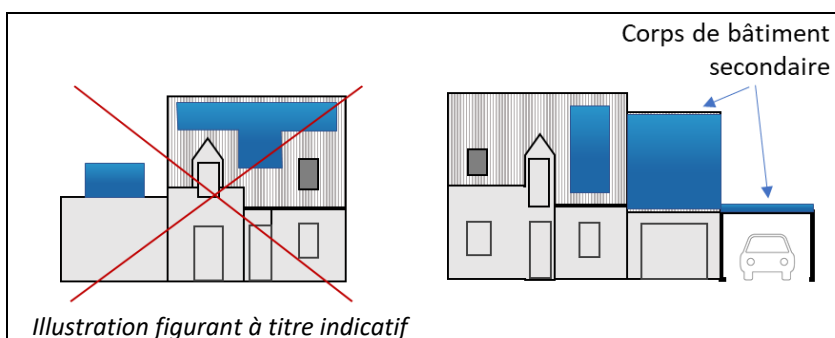
Toitures et couvertures :

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

Les toitures comporteront deux pentes de 35° à 45°, pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction principale.

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

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

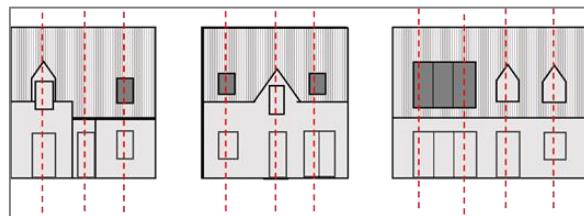


Les panneaux solaires pourront aussi être intégrés en façade dans le cas d'un projet architectural global. Les panneaux solaires et photovoltaïques non intégrés aux volumes d'une construction sont interdits.

Lucarnes / Gerbières / châssis :

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

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



Les menuiseries et baies :

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade. Les menuiseries devront être peintes ou laquées.

Les bâtiments annexes :

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

Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines. Elles doivent être établies de telles sortes qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation et permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

Les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces mesures ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de 30 ans avant la publication de cette loi, sauf en cas de réfection ou de rénovation. Celles de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales²⁸ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Projet de construction de bâtiment d'activités économiques (artisanat – entrepôts) :

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

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

Les façades végétalisées sont autorisées.

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

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

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

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

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

Aha 2.4- Stationnement

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

Aha 3- Equipement et réseaux

Ah 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

²⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églaïer, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus* sp.), le Lilas (*Syringa* sp.), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp, le Cormier ...

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

Aha 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

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

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

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

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

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

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

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

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

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

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) sera de **40% minimum à l'échelle de l'unité foncière.**

Qualification des surfaces perméables :

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

Qualification des surfaces imperméables :

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

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

Zone naturelle et forestière N et NZh



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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		O	Uniquement l'évolution des exploitations existantes et sous les conditions énumérées ci-après.
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement		O	Les extensions limitées²⁹ des « habitations » : logement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction. Les extensions des habitations existantes dans l'enveloppe bâtie existante, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol (exemple de la longère : extension admise dans une grange attenante à l'habitation). Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situées dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où	X		

²⁹ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

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

Destination « Exploitation agricole » admises sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, au regard de la nature et de la taille de l'activité, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif :

Exploitation agricole :

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

- il ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 60 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,

- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

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

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

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

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

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

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

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

- qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
- et que la construction soit implantée dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des bâtiments composant le siège d'exploitation agricole.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

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

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

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

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

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

N et NZh 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N et NZh 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

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

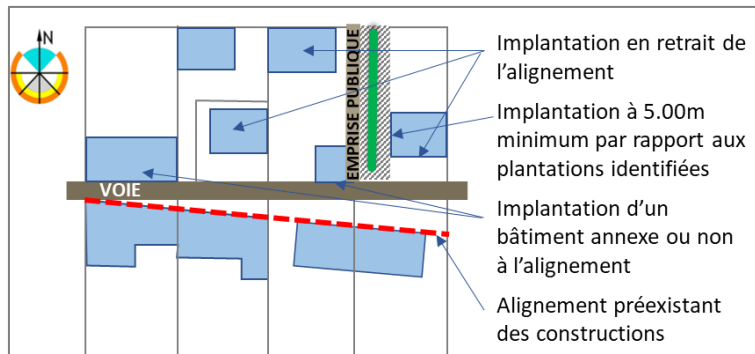
Les constructions seront implantées :

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

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs

construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.



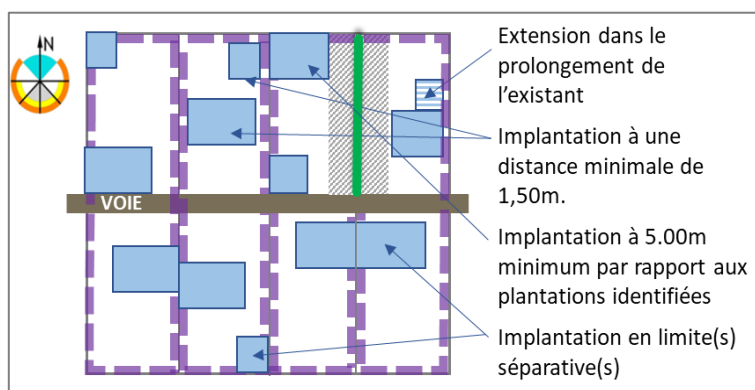
Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de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

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres ;

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au règlement graphique, à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées.



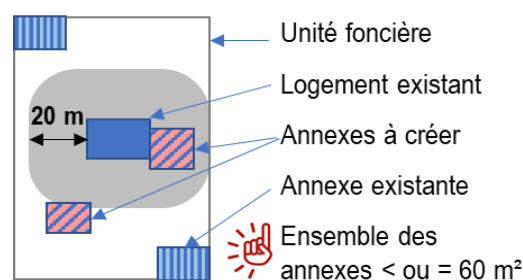
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

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

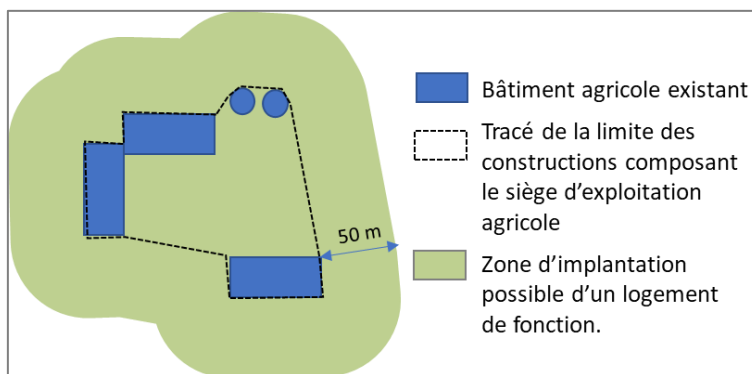
N et NZh 2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

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

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



Les constructions et extensions liées et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantées dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.



N et NZh 2.1.4- Hauteur des construction :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

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

N et NZh 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

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

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

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

Les emprises au sol des habitations et des annexes sont cumulables.

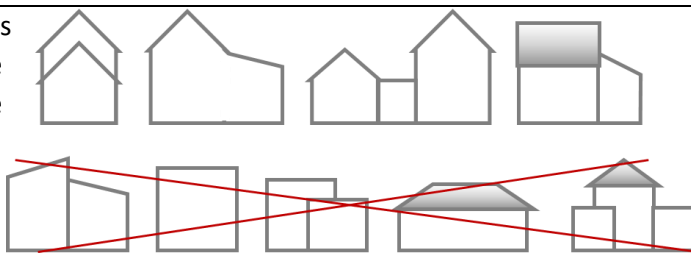
Bâtiment d'activités agricole et forestière : non réglementé

N et NZh 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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



Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :

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

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

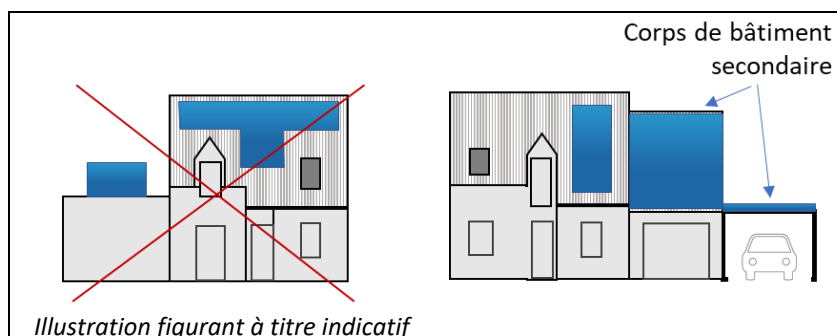
Toitures et couvertures :

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

Les toitures comporteront deux pentes de 35° à 45°, pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction principale.

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

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

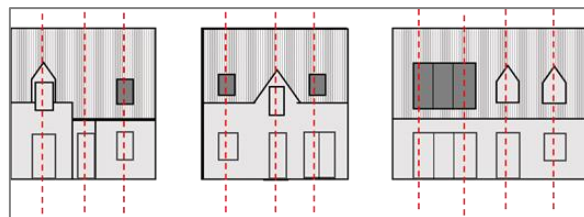


Les panneaux solaires pourront aussi être intégrés en façade dans le cas d'un projet architectural global. Les panneaux solaires et photovoltaïques non intégrés aux volumes d'une construction sont interdits.

Lucarnes / Gerbières / châssis :

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

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



Les menuiseries et baies :

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

Les menuiseries devront être peintes ou laquées.

Les bâtiments annexes :

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

Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines. Elles doivent être établies de telles sortes qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation et permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites.

Les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces mesures ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de 30 ans avant la publication de cette loi, sauf en cas de réfection ou de rénovation. Celles de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales³⁰ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Constructions identifiées au règlement graphique :

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

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

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

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

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

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

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

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

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

Les façades végétalisées sont autorisées.

³⁰ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églaïer, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

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

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Seuls sont admis :

- l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- la coupe d'arbres si les bois et forêts sont soumis au régime forestier (forêts publiques)
- la coupe d'arbres s'il est fait application d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion
- les coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie par arrêté préfectoral
- si les coupes faisant déjà l'objet d'une autorisation délivrée au titre du code forestier.

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

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

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

Des chemins sont identifiés au règlement graphique par le figuré :



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

N et NZh 2.4- Stationnement

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

N et NZh 3- Equipement et réseaux

N et NZh 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

N et NZh 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

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

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

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

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

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

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

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

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

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

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) **sera de 80% minimum à l'échelle de l'unité foncière.**

Qualification des surfaces perméables :

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

Qualification des surfaces imperméables :

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

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

Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

Les définitions retenues

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle 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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

Annexe

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

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

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

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

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

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

Construction

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

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.

II. 3444, concl. Dupin ; V.P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n°8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

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

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

Construction existante

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

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

Emprise au sol

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

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

Extension

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

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

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

Façade

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

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

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

Gabarit

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

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

Hauteur

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

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

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

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

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

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

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

Voies ou emprises publiques

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

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

Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination

Les constructions susceptibles de changer de destination, comprise en secteur agricole, sont identifiées au plan de zonage. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

La légende des schémas :

■ Bâti dur figurant au cadastre

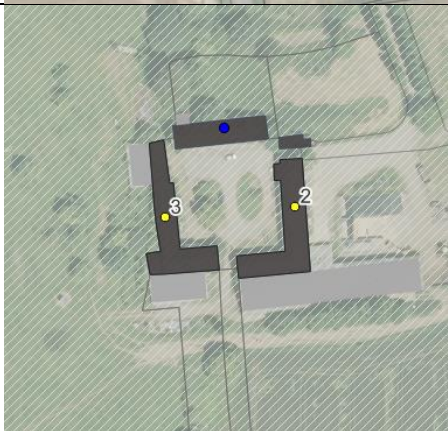
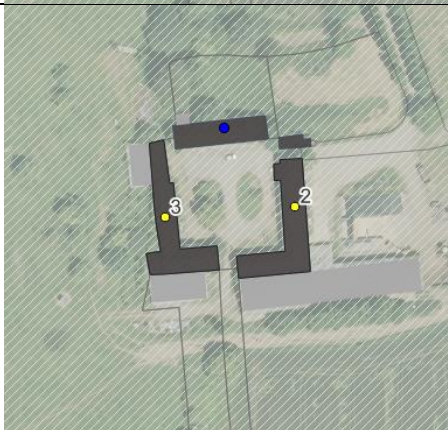
■ Bâti léger figurant au cadastre

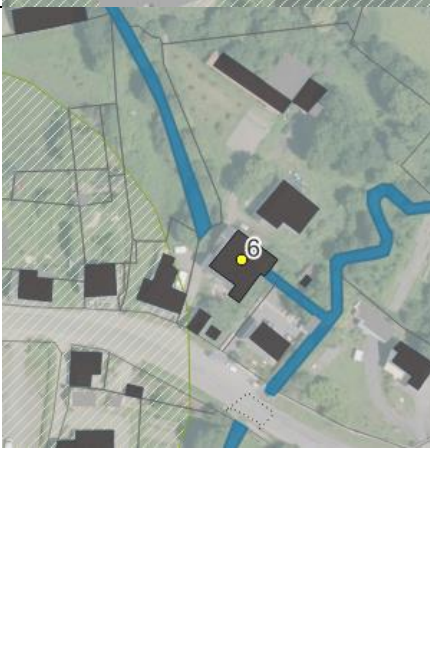
● Construction identifiée au plan de zonage du PLU « susceptible de changer de destination »

● Construction identifiée au plan de zonage du PLU au titre du L.151-19 du CU – patrimoine bâti à préserver

▨ Moins de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité à la date d'approbation du PLU.

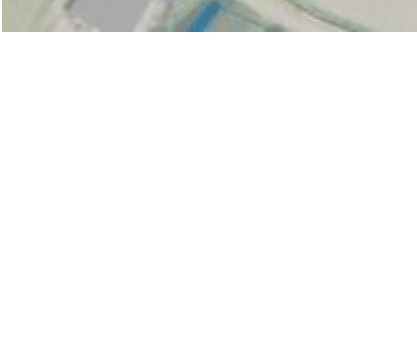
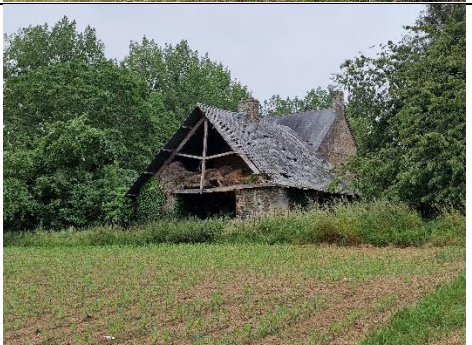
Changement de destination vers le logement et l'hébergement

Descriptif	Situation	Photographie (juin 2023)
1- Lieu-dit la Higourdière Grange en pierre Emprise au sol = 80 m² environ Parcelle n°80 section cadastrale ZI		
2- Lieu-dit La Cotardière Longères - étable en pierre Emprise au sol = 509 m² environ Parcelle n°84 section cadastrale ZD		
3- Lieu-dit La Cotardière Longères - Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 492 m² environ Parcelle n°84 section cadastrale ZD		

4- Lieu-dit Le Val aux Bretons Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 77 m² environ Parcelle n°104 section cadastrale ZL		
5- Lieu-dit Le Val aux Bretons Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 303 m² environ Parcelle n°104 section cadastrale ZL		
6- Lieu-dit La Ville Chérel Moulin en pierre Emprise au sol = 255 m² environ Parcelle n°040 section cadastrale Z0		

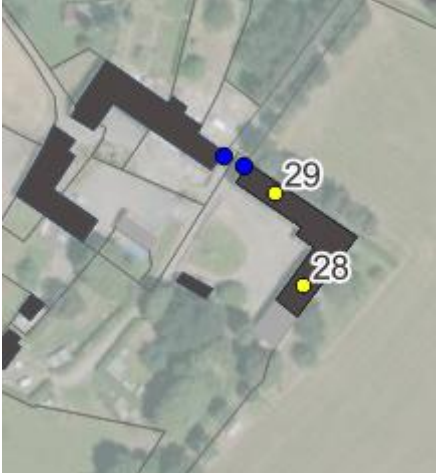
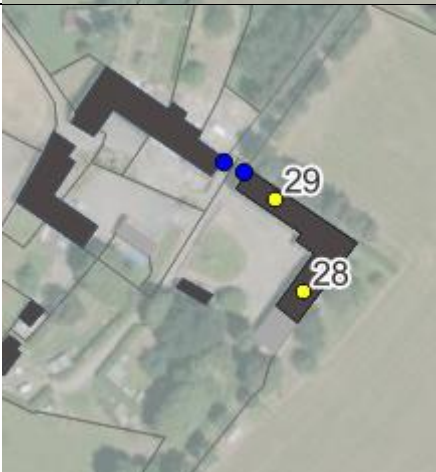
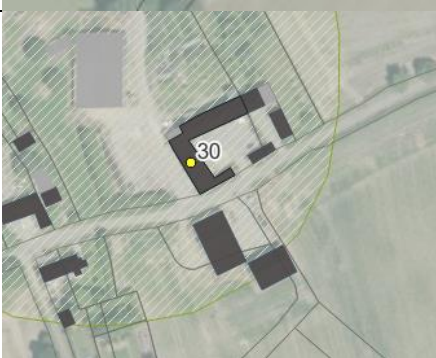
7- Lieu-dit La Lande du Mesnil Grange en pierre Emprise au sol = 398 m² environ Parcelle n°118 section cadastrale ZV		
8- Lieu-dit La Lande du Mesnil Etable en pierre Emprise au sol = 236 m² environ Parcelle n°220 section cadastrale ZV		
9- Lieu-dit La Déholière Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 398 m² environ Parcelle n°129 section cadastrale ZW		
10- Lieu-dit La Déholière Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 194 m² environ Parcelle n°86 section cadastrale ZW		

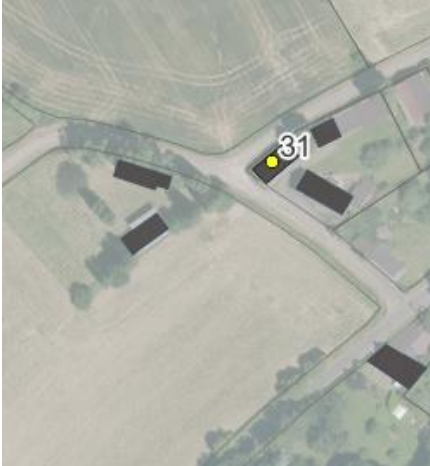
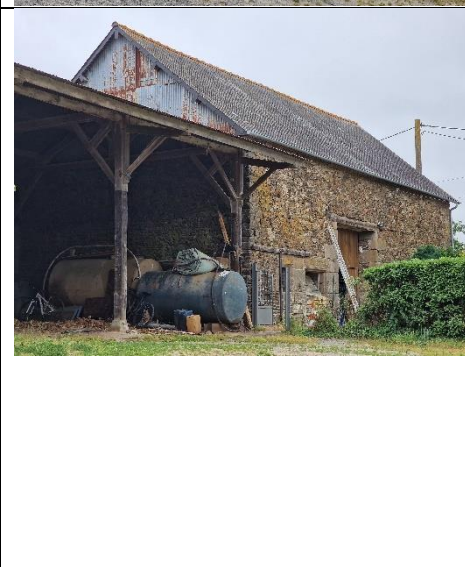
11- Lieu-dit La Déholière Etable ou pressoir, en pierre Emprise au sol = 102 m² environ Parcelle n°92 section cadastrale ZW		
12- Lieu-dit L'Ile Saint-Samson Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 265 m² environ Parcelle n°99 section cadastrale ZT		
13- Lieu-dit L'Ile Saint-Samson Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 235 m² environ Parcelle n°99 section cadastrale ZT		
14- Lieu-dit Le Rozel Etable en pierre Emprise au sol = 220 m² environ Parcelle n°62 section cadastrale ZW		

15- Lieu-dit Le Rozel Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 550 m² environ Parcelle n°80 section cadastrale ZX		
16- Lieu-dit Le Rozel Etable ou autre annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 79 m² environ Parcelle n°61 section cadastrale ZW		
17- Lieu-dit Ville Angez Dépendance en pierre et en terre Emprise au sol = 64 m² environ Parcelle n°83 section cadastrale ZX		
18- Lieu-dit Ville Angez Grange en pierre Emprise au sol = 81 m² environ Parcelle n°74 section cadastrale ZX		
19- Lieu-dit Ville Angez Dépendance de la ferme, en pierre et terre Emprise au sol = 81 m² environ Parcelle n°74 section cadastrale ZX		

20- Lieu-dit La Noé Etable en pierre Emprise au sol = 234 m² environ Parcelle n°116 section cadastrale YB		
21- Lieu-dit La Ville Vrard Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 153 m² environ Parcelle n°143 section cadastrale YC		
22- Lieu-dit Veauruman Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 167 m² environ Parcelle n°64 section cadastrale YD		
23- Lieu-dit Les Prés de la Chapelle Grange en terre Emprise au sol = 90 m² environ Parcelle n°122 section cadastrale YH		

24- Lieu-dit Les Prés de la Chapelle Etable, en pierre Emprise au sol = 143 m² environ Parcelle n°124 section cadastrale YH		
25- Lieu-dit La Cotardièrre Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 303 m² environ Parcelle n°36 section cadastrale YN		
26- Lieu-dit Le Bas Razette Etable en pierre Emprise au sol = 141 m² environ Parcelle n°1 section cadastrale YK		
27- Lieu-dit Le Bas Razette Grange en pierre Emprise au sol = 136 m² environ Parcelle n°116 section cadastrale YK		

28- Lieu-dit Le Plessis Longère en pierre Emprise au sol = 200 m² environ Parcelle n°95 section cadastrale YK		
29- Lieu-dit La Cotardière Longère en pierre Emprise au sol = 200 m² environ Parcelle n°95 section cadastrale YK		
30- Lieu-dit les Métairies Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 543 m² environ Parcelle n°124 section cadastrale YL		

31- Lieu-dit Le Jaril Etable en pierre et en terre Emprise au sol = 86 m² environ Parcelle n°106 section cadastrale YS		
32- Lieu-dit Sur Le Pré Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 228 m² environ Parcelle n°62 section cadastrale YP		
33- Lieu-dit Sur le pré Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 111 m² environ Parcelle n°62 section cadastrale YP		

34- Lieu-dit Le Châtel Logement en pierre Emprise au sol = 111 m² environ Parcelle n°74 section cadastrale YT		
35- Lieu-dit Le Châtel Etable et grange en pierre Emprise au sol = 683 m² environ Parcelle n°74 section cadastrale YT		
36- Lieu-dit La Landelle Etable et grange en pierre Emprise au sol = 683 m² environ Parcelle n°59 section cadastrale YT		
37- Lieu-dit Villeclair Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 154 m² environ Parcelle n°72 section cadastrale YT		

		
38- Lieu-dit Le Logis Etable et autres annexes, en pierre et en terre Emprise au sol = 275 m² environ Parcelle n°78 section cadastrale YT		
39- Lieu-dit Villemelouen Etable et autres annexes de la ferme, en pierre Emprise au sol = 231 m² environ Parcelle n°137 section cadastrale YM		
40- Lieu-dit La Ville Cunan Etable et autres annexes de la ferme, en pierre et terre Emprise au sol = 160 m² environ Parcelle n°93 section cadastrale YT		