

Département d'Ille-et-Vilaine

**Commune de Saint-Méloir-des-Ondes**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3.1 Règlement littéral**



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE  
SIÈGE SOCIAL  
123 rue du Temple de Blosne  
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE  
Tél. 02 99 30 12 12  
Fax 02 99 30 40 22

**APPROBATION :**  
**11/07/2017**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE :**  
**01/07/2019**

**MODIFICATION : 03/10/2022**

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITRE I. PREAMBULE ET LEXIQUE .....</b>                                                                                                                   | <b>3</b>   |
| CHAPITRE 1. PREAMBULE .....                                                                                                                                  | 4          |
| CHAPITRE 2. LEXIQUE.....                                                                                                                                     | 7          |
| <b>TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>                                                                                  | <b>17</b>  |
| CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....                                 | 18         |
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE .....                                       | 22         |
| CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION..... | 26         |
| CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U et AU .....                           | 27         |
| CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION .....                                                               | 31         |
| CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS .....                                                                                 | 32         |
| CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....                | 32         |
| <b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                                                                                          | <b>33</b>  |
| CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....                                                                                                       | 35         |
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....                                                                                                      | 44         |
| CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....                                                                                                      | 53         |
| CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....                                                                                                      | 63         |
| CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....                                                                                                      | 71         |
| CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....                                                                                                      | 83         |
| <b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>                                                                                        | <b>90</b>  |
| CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....                                                                                                     | 92         |
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA .....                                                                                                    | 102        |
| CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....                                                                                                     | 110        |
| <b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>                                                                                            | <b>114</b> |
| CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....                                                                                                              | 116        |
| <b>TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>                                                                          | <b>126</b> |
| CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N .....                                                                                                             | 128        |
| <b>TITRE VII. ANNEXES .....</b>                                                                                                                              | <b>139</b> |



## TITRE I. PREAMBULE ET LEXIQUE

---

# CHAPITRE 1. PREAMBULE

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Mélor-des-Ondes.

## DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

### Les Zones Urbaines (U)

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

Différentes zones sont délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UC, UE, UP
- zones urbaines à vocation d'installations et constructions d'intérêt collectif : UL
- zones urbaines à vocation d'activités : UA qui se compose de 5 secteurs et 1 sous-secteur.
  - o Le secteur UAb à vocation artisanale, d'entrepôt et industrielle
  - o Le secteur UAc à vocation artisanale, commerciale et de services. Il se compose d'un sous-secteur UAc1 où sont uniquement autorisées les extensions des constructions.
  - o Le secteur UAf : destiné à accueillir les constructions à vocation ferroviaire où sont prévus des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, aire de covoiturage, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré.
  - o Le secteur UAm dédié aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
  - o Le secteur UAat à vocation d'hébergement hôtelier et touristique (activité hôtelière proche de la gare)

### Les Zones à Urbaniser (AU)

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

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

Différentes zones délimitées en fonction de leur vocation principale :

- zones à urbaniser à dominante d'habitat : 1AUE et un sous-secteur.
  - o Le secteur 1AUEc à dominante d'habitat comportant une densité de logement à l'hectare plus importante.
- zones à urbaniser à vocation d'activités : 1AUA
- zones à urbaniser à long terme à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 2AU

## Les Zones Agricoles (A)

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

La zone A comprend une zone A générale et plusieurs secteurs :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole situés en dehors ou dans les espaces proches du rivage définis au titre de la loi Littoral et hors coupure d'urbanisation ;
- Un secteur Ab correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée.

## Les Zones Naturelles (N)

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

Elle se compose de :

- Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Un secteur Nlm regroupant les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur Nlt regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur Np correspondant aux espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

## CONTENU DU REGLEMENT

Le PLU prend en compte le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal par délibération du 4 juillet 2016 a décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 soit applicable au PLU (Cf. délibération du Conseil Municipal jointe au dossier de PLU « Pièces administratives »).

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

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les règles graphiques d'implantation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,

- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

**Le présent document est constitué :**

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
  - Une liste des emplacements réservés.
  - une annexe concernant les plantations à réaliser et des espèces invasives,
  - une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N,

**LA NOTION DE « CONSTRUCTION » AU SENS DU CODE DE L'URBANISME**

Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ». Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquent, les aménagements et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

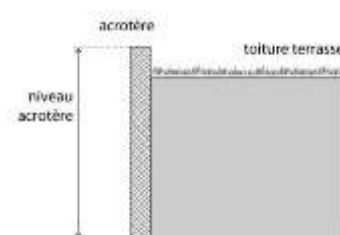
## CHAPITRE 2. LEXIQUE

*Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.*

**ABRI DE JARDIN** : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

**ACCES** : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

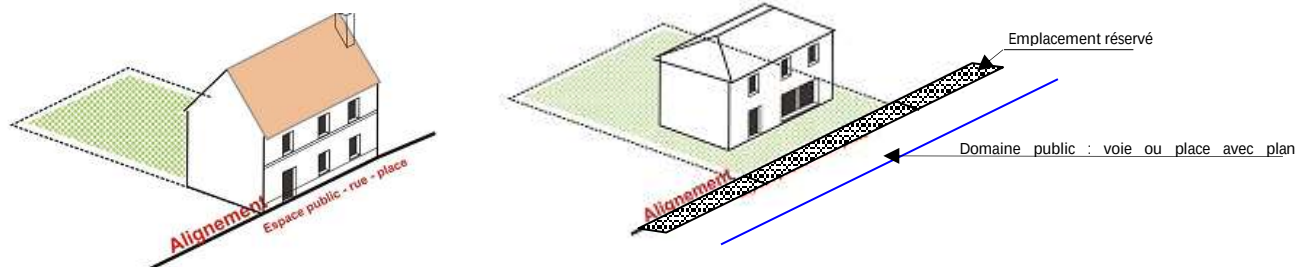
**ACROTÈRE** : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



**ADOSSEMENT** : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

**AGGLOMERATION** : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

**ALIGNEMENT** : limite commune entre une unité foncière et une **voie ou emprise publique**. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



**AMENAGEMENT** : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

**AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION** : Evolution d'une construction existante sans modifier sa volumétrie.

**ANNEXE A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE** : Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal. Les annexes sont accolées ou séparées du bâtiment principal (abri de jardin, piscine couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable, a un caractère accessoire et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Tout nouveau bâtiment accolé ou relié à un bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.

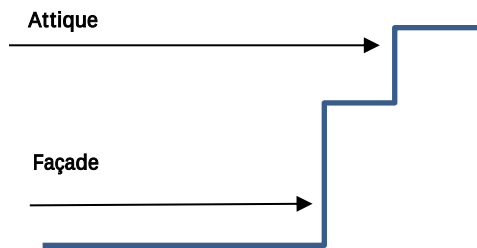
**ARCHITECTURE CONTEMPORAINE** :

L'architecture contemporaine représente un type de construction caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus

d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

**ARTISANAT** : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

**ATTIQUE** : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



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

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**BATIMENT** : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

**BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**BUREAUX** : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

#### **CARAVANES :**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (Article R111-47 du code de l'urbanisme)

**CHANGEMENT DE DESTINATION** : voir définition de « destination »

**CLOTURE** : "barrière", construite ou végétale, qui peut délimiter une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)** : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

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

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**COMMERCE** : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

**COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activités de service »

**CONSTRUCTION** : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE** : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

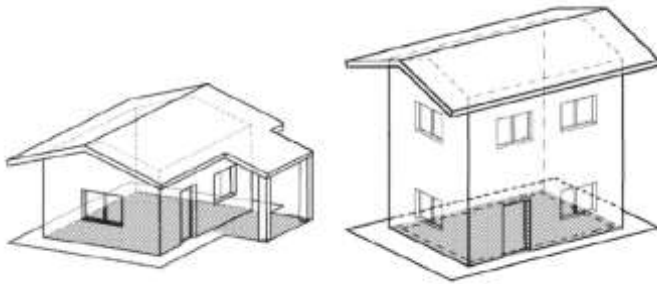
- à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), **logement de fonction**
- à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

**DESTINATION** : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
  - la destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
  - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
  - la destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
  - la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
  - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

**EMPRISE AU SOL** : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme) à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



**ENTREPOT** : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** : Cette destination comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**EQUIPEMENTS SPORTIFS** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

**ESPACES LIBRES** : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

**ESPACES VEGETALISES** : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE** : cette destination comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**EXISTANT(E)** : les constructions ou les bâtiments existants correspondent à ceux qui existent à la date d'approbation du PLU. Pour apprécier les extensions, sera prise en compte l'emprise au sol du bâtiment à cette date.

**EXTENSION MESUREE** : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 la surface de plancher existante du bâtiment. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

**ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

**FAÇADE** : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquent pas à la toiture.

**FAITAGE** : sommet du ou des pans d'une toiture.

**HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF** : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

**HABITAT INTERMEDIAIRE** : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

**HABITATION** : cette destination recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

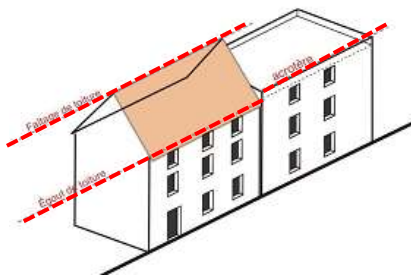
- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les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

**HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du code de l'urbanisme).

**HAUTEUR MAXIMALE** : différence d'altitude entre le terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.



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

**HEBERGEMENT** : voir définition « d'habitation »

**HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : voir définition « commerce et activités de service »

**INDUSTRIE** : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

**INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT** : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement. Ces installations sont classées en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation.

**LIMITE SEPARATIVE** : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement**, et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées**. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



**LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

**LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

**LOGEMENT** : voir définition « d'habitation »

**LOGEMENT DE FONCTION** : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

**OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE** : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

**PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE** : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

**RECU DES BATIMENTS** : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est réglementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...).

#### **RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (Article R111-41 du code de l'urbanisme).

**RETRAIT DES BATIMENTS OU MARGE D'ISOLEMENT (REVOIR POSITIONNEMENT DANS LE LEXIQUE SELON LE TERME UTILISE)** : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est réglementé par l'article 3 de la section n°2. Il/elle se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

**SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES** : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

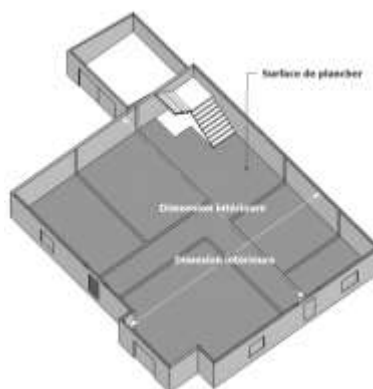
**SHOWROOM** : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

**SURFACE DE PLANCHER** : (selon l'Article R111-22 du code de l'urbanisme) somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

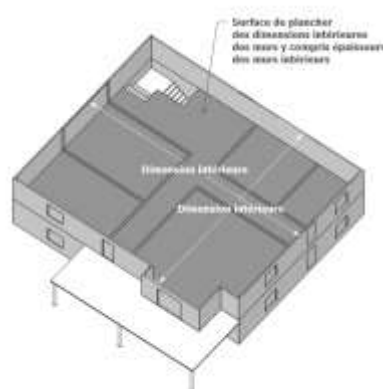
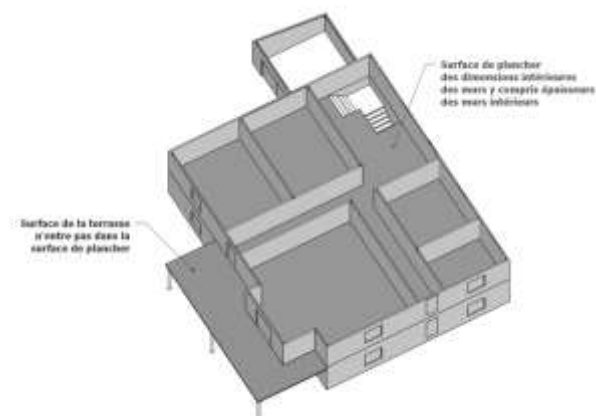
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des 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.



**Surface de plancher du rez-de-chaussée**



**Surface de plancher finale du rez-de-chaussée**



**SURFACE NON IMPERMEABILISEE** : correspond à une surfaces construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

**TOITURE** : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

**TOITURE-TERRASSE** : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

**UNITE FONCIERE** : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**VOIES** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

**VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES** : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques. Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.



## **TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

---

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

LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

## LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

---

**Article R.111-2** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

**Article R.111-4** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

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

---

**Article R.111-26** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

**Article R.111-27** (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

## LA CONFORMITE AVEC LA LOI LITTORAL

---

La commune est assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'urbanisme aux articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (Articles L121-8 à L121-12)
- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (Articles L121-13 à L121-15)
- Urbanisation interdite dans la bande littorale (Articles L121-16 à L121-20)
- Détermination des capacités d'accueil (Article L121-21)
- Préservation des coupures d'urbanisation (Article L121-22)

## PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

---

TEXTES DE REFERENCE :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

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

Le Préfet de Région – DRAC sera saisi systématiquement :

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

Le Préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

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

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

## **CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

**Sur la commune, aucun axe n'est concerné par ces dispositions.**

## **CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

## **ADAPTATIONS MINEURES**

---

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

## **RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN**

---

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

## **RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES**

---

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

## **TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES**

---

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

## **TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR**

---

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

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

## **RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE**

---

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

## **PERMIS DE DEMOLIR**

---

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et

notamment dans les périmètres de protection des monuments historiques et sites classés, dans les périmètres de protection des monuments historiques et sites inscrits, le permis de démolir est applicable :

- dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2016.

## EDIFICATION DES CLOTURES

---

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 12 septembre 2016 du Conseil municipal.

## DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

---

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

## OUVRAGES SPECIFIQUES

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les différents règlements de zones.

Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

### ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

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

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

**En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.**

### ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

---

Les haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

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

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par replantation).

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD.

Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus). Les compensations seront préférentiellement réalisées sur le secteur de reconstitution du bocage défini au PADD.

**Au sein des éléments paysagers, sont autorisées les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur.**

### ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

---

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

Ces ensembles bâtis, bâtiments ou édifices sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

## REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement (article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » de la section n°2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »). Ces règles fixent des reculs minimums obligatoires.

Elles peuvent correspondre à des marges de recul, à la protection des abords des cours d'eau ou à des exigences urbanistiques particulières (continuité du bâti à préserver, maintien des reculs pour des rues étroites, projet de création de voies...).

## ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits toute occupation ou utilisation du sol, relevant du domaine de l'urbanisme ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 des zones concernées, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau, notamment les remblais, les déblais ..., à l'exception des dispositions du SDAGE.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires conformément à la réglementation en vigueur.**

Pour rappel : mesures compensatoires imposées par le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne (Disposition 8B-2) :

*« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »*

Pour rappel, la commune est concernée par 2 SAGE :

- Bassin côtier de la région de Dol qui indique dans son PAGD :

*Disposition 62 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme*

*Un des outils majeurs pour préserver les zones humides est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) via son règlement. La Commission Locale de l'Eau souhaite que les zones humides soient prises en compte dans les documents d'urbanisme afin d'en assurer la préservation. Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles - si nécessaire - avec les objectifs de préservation des zones humides que se fixe le SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol-de-Bretagne.*

*Pour respecter cet objectif, les collectivités territoriales et les établissements publics locaux compétents en matière d'urbanisme intègrent les zones humides à leurs documents graphiques et adoptent des dispositions favorisant leur préservation. Par exemple, un zonage adapté (de type Nzh ou Azh) est de nature à permettre la préservation d'une zone humide. Lors de leur révision, les zones humides identifiées dans le cadre de la Disposition 60*

*et de la Disposition 61 sont intégrées à cette démarche de préservation.*

- Rance, Frémur, baie de Beaussais qui indique dans son règlement :

*Article 3 : Interdire la destruction des zones humides*

*La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite dans tout le périmètre du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais (cf. carte n°2), sauf s'il est démontré :*

- *L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants*
- *L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent*
- *L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole*
- *L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides*
- *L'existence d'une déclaration d'utilité publique*
- *L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

#### **LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME**

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

#### **EMPLACEMENTS RESERVES**

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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

#### **BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME**

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans le respect des conditions définies au règlement de la zone.

#### **PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME**

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

#### **ENTITES ARCHEOLOGIQUES**

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

Les informations archéologiques cartographiées sur les documents graphiques du règlement présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.

En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

#### **PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU**

---

Le périmètre de protection du captage d'eau potable de l'étang de Sainte-Suzanne reporté sur les documents graphiques du règlement correspond au périmètre défini par un arrêté préfectoral annexé au PLU (arrêté préfectoral du 15/12/2005).

Dans ce périmètre, les constructions sont soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU.

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

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

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

## CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

#### MODALITES DE CALCUL

---

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

*« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »* (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

## MODALITES DE REALISATION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Les dimensions minimales d'une place seront de 2.30 m x 5.00 m.

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

## STATIONNEMENT DES VEHICULES

### REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

### REGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

#### Constructions à destination d'habitation

| Sous-destinations de la construction                                                                                        | Nombre de places minimum requis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>habitation</b><br><br><b>Règles spécifiques pour :</b><br>- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement<br>Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement. En revanche, il est exigé une place supplémentaire pour 3 logements.<br><br>1 place par logement<br><br>0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes<br>1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes |
| <b>Hébergement</b><br><br><b>Règles spécifiques pour :</b><br>- l'hébergement des personnes âgées                           | 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement<br>Il ne peut être exigé plus de 2 places par logement<br><br>0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes<br>1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes maximum                                                                                                            |

#### **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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

#### **Constructions à destination de commerce et activités de service**

| <b>Sous-destinations de la construction</b>                                                                                                     | <b>Nombre de places minimum requis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artisanat (avec vente de produit à usage domestique), commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> | <p><u>Dans toutes les zones (hors zone UC) :</u><br/>           1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>           Pour les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins</p> <p><u>En zone UC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement.</li> </ul>                                                                                |
| <b>Artisanat (hors artisanat proposant de la vente au détail de produits destinés à un usage domestique)</b>                                    | 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Restauration</b>                                                                                                                             | <p><u>Dans toutes les zones (hors zone UC) :</u><br/>           1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>           Le nombre de places pourra être revu sur la base d'une étude justificative des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP</li> <li>- des besoins en salariés</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés</li> </ul> <p><u>En zone UC :</u><br/>           Surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement</p> |
| <b>Commerce de gros</b>                                                                                                                         | 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                                                                                                      | 0,5 place par chambre, hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

#### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

**Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

| Sous-destinations de la construction | Nombre de places minimum requis                                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Industrie</b>                     | 1 place par tranche de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 3 places |
| <b>Entrepôt</b>                      | 1 place par tranche de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher                             |
| <b>Bureau</b>                        | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher                             |

A ce nombre de places minimum requis, il faut rajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...

**STATIONNEMENT DES VELOS**

Dans tout nouveau bâtiment de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

| Destination ou sous-destination de la construction                 | Nombre de places minimum requis                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b><br>Uniquement habitat intermédiaire ou collectif | Superficie minimale de 1,75 m <sup>2</sup> par logement<br>Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m <sup>2</sup> pour 10 logements |
| <b>Bureaux</b>                                                     | Superficie minimale de 1,50m <sup>2</sup> pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                               |
| <b>Commerces et artisanat de détail</b>                            | Pour répondre aux besoins                                                                                                                                                            |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>         | Pour répondre aux besoins                                                                                                                                                            |

Ces stationnements doivent être couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

## CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

### MARGE DE REcul - REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

| N° de RD | Classification | Usage Habitation<br>Hors agglomération | Autres usages Hors<br>agglomération |
|----------|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 155      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 155      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 76       | Catégorie B    | 100 m                                  | 50 m                                |
| 376      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 376      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 2        | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 6        | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 74       | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de :
  - o ne pas conduire à une réduction du recul actuel à moins que les travaux et aménagements permettent de réduire les nuisances sonores et de ne pas s'approcher à moins de 20 mètres de l'axe de la voie ;
  - o pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

### ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

## CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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

## CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

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

## TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---



## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

*La zone UC correspond au secteur de centralité élargie regroupant une mixité de fonctions et un tissu urbain traditionnel caractérisé par des continuités bâties. Le PLU vise à y :*

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.

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

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

##### UC – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

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

- Exploitation agricole ou forestière,
- Artisanat à l'exception de celles à vocation d'artisanat de détail compatibles avec le caractère de la zone,
- Commerce de gros,
- Hébergement touristique s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,
- Industrie,
- Entrepôt non nécessaire au fonctionnement d'une activité à destination de « commerce ou activités de service » existante.

##### UC – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quel qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

##### Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article UC1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## UC – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les extensions mesurées des constructions existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat, commerce de gros, industrie, et entrepôt à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

## UC – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UC - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### UC – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

#### 3.1.1. Emprise au sol

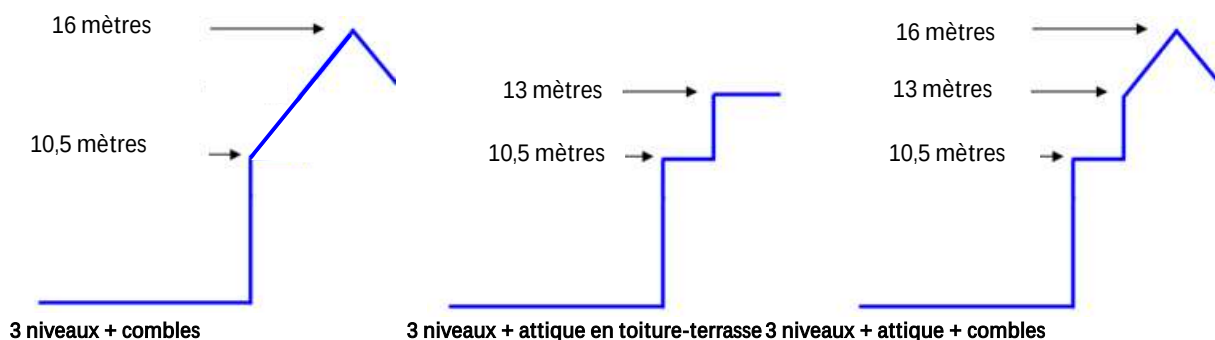
Non réglementé.

#### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage, 13 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 10,5 mètres à l'égout du toit ou au point le plus haut de la façade principale en cas de construction composée d'attique.
- 3 niveaux + combles, 3 niveaux + attique ou 3 niveaux + attique + combles.



En cas de toitures terrasses représentant plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## UC – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;

*Exemples d'implantations possibles :*



*Exemple d'implantation interdite :*

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- 1) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les annexes détachées de la construction principale
- 2) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 3) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 4) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 5) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
- 6) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, sur la même unité foncière.

### Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas règlementée.

### 3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments s'implanteront au moins sur une des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

Non réglementé.

**3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage identifiés en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

---

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


---

**UC – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement. Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

**4.1.2. Façades et percements**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales. Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs ou intégrés dans la façade de la construction.

**4.1.3. Toitures**

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à pente(s) supérieure(s) à 40°.

Les toitures terrasses et les toitures à pente inférieure à 40° seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes détachées de la construction principale
- pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée
- à condition de représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

**4.1.4. Clôtures**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurité liées à la visibilité routière.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins :

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1m80 de hauteur maximale. Si une clôture est mise en place, elle sera composée :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public ;
- ou des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non ou des barreaudages,

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur maximale et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine. Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

**4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE, page 22).

## **UC – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

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

---

### **UC – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

Une tranchée drainante pourra être imposée, pour tout projet dont l'imperméabilisation dépasserait 60% de l'emprise de l'unité foncière, si les conditions techniques le permettent. Cette dernière sera implantée entre la conduite collectant les gouttières et la boîte de branchements des eaux pluviales. Elle sera aménagée par un drain alimentant un massif drainant (graviers « 20/40 » lavés de 5 ml et 1.5 m de large sur une profondeur de 80 cm). Le drain se prolongera par un trop plein connecté à la boîte de branchement pour assurer l'évacuation des volumes d'eau qui ne pourront être infiltrés.

### **UC – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 70 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

### **UC– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

## **UC - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

### **UC – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **7.1.1. Desserte**

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

#### **7.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

#### **7.1.3. Voies nouvelles**

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

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

### **UC – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**UC - ARTICLE 8      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**UC – 8.1      Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1.    Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

**8.1.2.    Energie**

Non réglementé.

**8.1.3.    Electricité**

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

**8.1.4.    Assainissement**

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau et dans le respect du schéma directeur des eaux usées (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux usées).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Dispositions particulières**

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

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

**UC – 8.2      Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,...).

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

### **UC – 8.3      Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

*La zone UE comprend les secteurs urbanisés sous forme d'habitat individuel essentiellement dans le cadre de grandes opérations groupées ou de lots à bâtir, ainsi que sous forme d'urbanisation ponctuelle.*

*Le PLU vise à y :*

- Préserver l'unité paysagère
- Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée.

*La zone UE se compose d'une zone UE générale et d'un secteur UE1 correspondant au secteur de la Beuglais.*

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

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

##### UE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

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

- Exploitation agricole ou forestière,
- Artisanat à l'exception de celles à vocation d'artisanat de détail compatibles avec le caractère de la zone,
- Commerce de gros,
- Hébergement touristique s'il s'agit des constructions suivantes: terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,
- Industrie,
- Entrepôt non nécessaire au fonctionnement d'une activité à destination de « commerce ou activités de service » existante.
- Commerce et activités de service

##### UE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quel qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

**Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article UE 1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de l'étang de Sainte-Suzanne :**

Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 15/12/2005 annexé au présent règlement du PLU seront respectées.

**UE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Les **extensions mesurées des constructions existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerces et activités de service à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants
  - o que la surface de plancher totale soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Les **nouvelles constructions et/ou leur extension mesurée** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - o de ne pas apporter de gênes à la circulation des véhicules et des personnes.

**UE – 2.2 Types d'activités**

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
**UE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol****Dans le secteur UE1 :**

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

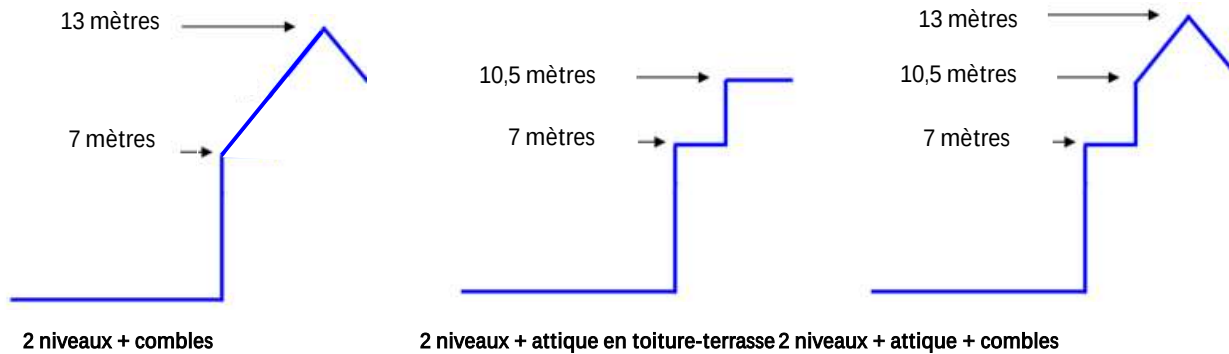
**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**Dans la zone UE à l'exception des secteurs indicés :**

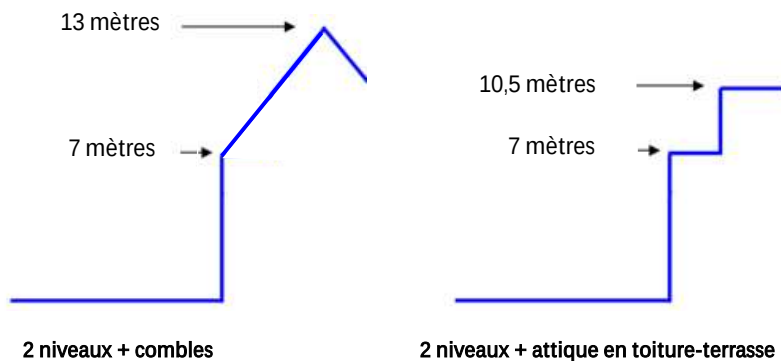
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage, 10,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 7 mètres à l'égout du toit ou au point le plus haut de la façade principale en cas de construction composée d'attique.
- 2 niveaux + combles, 2 niveaux + attique ou 2 niveaux + attique + combles.

**Dans le secteur UE1 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage, 10,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 7 mètres à l'égout du toit ou au point le plus haut de la façade principale en cas de construction composée d'attique.

**Dans toute la zone UE :**

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront dépasser les hauteurs maximales réglementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs réglementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **UE – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

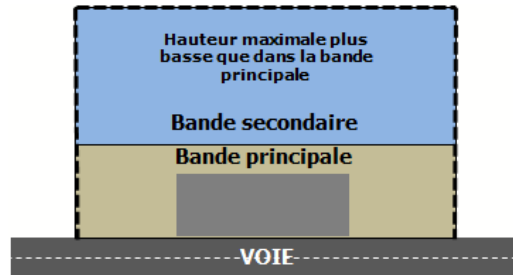
Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

En plus de ces dispositions, dans la bande secondaire, située au-delà de la bande principale de 20 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 5,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.



Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les annexes détachées de la construction principale
- 2) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 3) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 4) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 5) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
- 6) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, sur la même unité foncière.

#### Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas réglementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

#### **3.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins de 3 mètres.

Les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

Non réglementé.

#### **3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage identifiés en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

**UE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**UE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement. Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

**4.1.2. Façades et percements**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales. Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs ou intégrés dans la façade de la construction.

**4.1.3. Toitures**

Les toitures peuvent être à pente(s), en terrasse ou courbe sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

**4.1.4. Clôtures**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures respecteront l'esprit initial de l'opération.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurités liées à la visibilité routière.

**En bordure des espaces libres paysagers et des chemins :**

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1m80 de hauteur maximale. Si une clôture est mise en place, elle sera composée :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public ;
- ou des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non ou des barreaudages,

**En bordure des voies et des espaces publics :**

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur maximale et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

**En limite séparative :**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

**Dispositions spécifiques :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

**4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE, page 22).

**UE – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

## **UE - ARTICLE 5      TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **UE – 5.1            Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

Une tranchée drainante pourra être imposée, pour tout projet dont l'imperméabilisation dépasserait 60% de l'emprise de l'unité foncière, si les conditions techniques le permettent. Cette dernière sera implantée entre la conduite collectant les gouttières et la boîte de branchements des eaux pluviales.

Elle sera aménagée par un drain alimentant un massif drainant (graviers « 20/40 » lavés de 5 ml et 1.5 m de large sur une profondeur de 80 cm). Le drain se prolongera par un trop plein connecté à la boîte de branchement pour assurer l'évacuation des volumes d'eau qui ne pourront être infiltrés.

### **UE – 5.2            Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 70 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

### **UE– 5.3            Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

## **UE - ARTICLE 6      STATIONNEMENT**

---

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****UE - ARTICLE 7      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UE – 7.1      Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1.    Desserte**

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

**7.1.2.    Accès**

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

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

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

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

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

**7.1.3.    Voies nouvelles**

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

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

**UE – 7.2      Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**UE - ARTICLE 8      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****UE – 8.1      Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1.    Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

### **8.1.2. Energie**

Non réglementé.

### **8.1.3. Electricité**

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

### **8.1.4. Assainissement**

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau et dans le respect du schéma directeur des eaux usées (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux usées).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Dispositions particulières**

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

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

## **UE – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,...).

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

## **UE – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

*La zone Uh correspond aux secteurs déjà urbanisés identifiés au SCOT des communes du Pays de Saint-Malo et délimités dans le Plan Local d'urbanisme au règlement graphique ;*

*Le PLU vise à y :*

- *Préserver l'unité paysagère*
- *Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée.*

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

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

##### Uh – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Les prescriptions du PPRSM du Marais de Dol annexé au PLU seront respectées.

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

##### Uh – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quel qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles, ni porter atteinte à l'environnement, ni aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les prescriptions du PPRSM du Marais de Dol annexé au PLU seront respectées.

##### **Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de l'étang de Sainte-Suzanne :**

Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 15/12/2005 annexé au présent règlement du PLU seront respectées. Les activités ou installations susceptibles de modifier les écoulements d'eaux superficielles et souterraines, ainsi que leur qualité sont soumises à l'avis des services de l'État pour la mise en œuvre éventuelle de dispositifs spécifiques. Les habitations construites à l'intérieur du périmètre éloigné sont en priorité raccordées au système d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité, ces habitations recevront un dispositif autonome réglementaire.

## Uh – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises les constructions et installations ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'énergie, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) à condition :
  - De respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ;
  - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - Qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, en dehors des aménagements intérieurs, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>, par rapport à la date d'approbation du PLU ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - Une harmonisation architecturale satisfaisante est trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - L'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, et hors abri de jardin ;
  - L'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - L'intégration à l'environnement est respectée ;
  - L'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> appréciée à la date d'approbation du PLU
  - La hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
  - Ne pas créer de logement supplémentaire.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11 2°, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - La destination nouvelle est l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;
  - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - L'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
  - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
  - Le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - Respecter les conditions définies à l'article L21-8 du code de l'urbanisme ;
  - Si l'intégration de la construction dans son environnement est respectée ;
  - Que l'activité agricole ne soit pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles soient respectées ;
  - Que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - Que l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments

## Uh – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux ;
  - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UH - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Uh – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

###### Pour toutes les destinations :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

###### Pour les bâtiments non destinés à l'habitation :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

**Pour les bâtiments d'habitation :**

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

**Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **installations techniques de grand élancement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres **éléments annexes à la construction**.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée.

L'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

### **Uh – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

#### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

| N° de RD | Classification | Usage Habitation<br>Hors agglomération | Autres usages Hors<br>agglomération |
|----------|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 155      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 155      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 76       | Catégorie B    | 100 m                                  | 50 m                                |
| 376      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 376      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 2        | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 6        | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 74       | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |

Des dispositions figurant aux dispositions générales (TITRE I.CHAPITRE 5, DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION, page 31) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

#### **3.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments s'implanteront soit :

- Sur la ou les limites séparatives
- À une distance minimale de 3 mètres de la ou les limites séparatives.

Les annexes sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

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

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

### 3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2. si les conditions techniques le justifient.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

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

---

### Uh – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

#### 4.1.1. Principes généraux

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

#### Pour les constructions nouvelles dont la destination est l'habitation :

Une simplicité des volumes sera recherchée.

Les constructions nouvelles seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ainsi qu'avec l'environnement.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

#### 4.1.2. Façades et percements

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales. Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs ou intégrés dans la façade de la construction.

#### 4.1.3. Toitures

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

#### Pour les constructions destinées à l'habitation :

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à pente(s) supérieure(s) à 40°.

Les toitures terrasses et les toitures à pente inférieure à 40° seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes
- Pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée
- À condition de représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

#### Pour les autres constructions :

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés dans la toiture sans créer de débord. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Les toitures seront de couleur foncée.

#### 4.1.4. Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurité liées à la visibilité routière.

**En bordure des espaces libres paysagers et des chemins**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètre de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public ;
- ou d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales.

**En bordure des voies et espaces publics**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètre de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

**Sur les limites séparatives**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 2.00 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- d'une grille occultante ou non, ou d'un grillage de couleur foncée (noir, anthracite, vert foncé), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe),
- de murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,2 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

#### Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

#### **4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22).

#### **Uh – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

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

---

#### **Uh – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

Une tranchée drainante pourra être imposée, pour tout projet dont l'imperméabilisation dépasserait 60% de l'emprise de l'unité foncière, si les conditions techniques le permettent. Cette dernière sera implantée entre la conduite collectant les gouttières et la boîte de branchements des eaux pluviales.

Elle sera aménagée par un drain alimentant un massif drainant (graviers « 20/40 » lavés de 5 ml et 1.5 m de large sur une profondeur de 80 cm). Le drain se prolongera par un trop plein connecté à la boîte de branchement pour assurer l'évacuation des volumes d'eau qui ne pourront être infiltrés.

#### **Uh – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignements d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

#### **Uh– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

## **UH - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

### **Uh – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **7.1.1. Desserte**

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

#### **7.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

#### **7.1.3. Voies nouvelles**

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

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

### **Uh – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**UH - ARTICLE 8      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**Uh – 8.1      Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

**8.1.2. Energie**

Non réglementé.

**8.1.3. Electricité**

Non réglementé.

**8.1.4. Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

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

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations. Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Dispositions particulières**

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

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

**Uh – 8.2      Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,...).

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

### **Uh – 8.3            Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (secteur des équipements sportifs et des services techniques à l'est du bourg, futur cimetière).

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

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

##### UL – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

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

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Commerce et activités de service sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- Hébergement touristique s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

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

##### UL – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.
- le stationnement de caravanes isolées quel qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans la zone.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

##### Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article UL 1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## UL – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les **nouvelles constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation à condition :
  - o qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions autorisées (logement de fonction)
  - o que la surface de plancher ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup> ;
  - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité,
  - o qu'elles soient intégrées ou accolées aux constructions à surveiller.
- Artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
  - o que la surface de plancher soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment ;
  - o d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants.

## UL – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
  - o qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
  - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### UL – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

#### 3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

#### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

### UL – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

#### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

**3.2.2. Limites séparatives**

Les nouveaux bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé.

**3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

---

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


---

**UL – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement. Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

**4.1.2. Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales. Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs ou intégrés dans la façade de la construction.

**4.1.3. Toitures**

Les toitures peuvent être à pente(s), en terrasse ou courbe sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

**4.1.4. Clôtures**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurité liées à la visibilité routière.

**En bordure des espaces libres paysagers et des chemins :**

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1m80 de hauteur maximale. Si une clôture est mise en place, elle sera composée :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public ;
- ou des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,

**En bordure des autres limites :**

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur maximale et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

**Dispositions spécifiques :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

**4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE, page 22).

**UL – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

**LA MISE EN PLACE DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES EST ENCOURAGÉE. UL - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

**UL – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

Une tranchée drainante pourra être imposée, pour tout projet dont l'imperméabilisation dépasserait 60% de l'emprise de l'unité foncière, si les conditions techniques le permettent. Cette dernière sera implantée entre la conduite collectant les gouttières et la boîte de branchements des eaux pluviales. Elle sera aménagée par un drain alimentant un massif drainant (graviers « 20/40 » lavés de 5 ml et 1.5 m de large sur une profondeur de 80 cm). Le drain se prolongera par un trop plein connecté à la boîte de branchement pour assurer l'évacuation des volumes d'eau qui ne pourront être infiltrés.

## **UL – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 70 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

## **UL– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

## **UL - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

# **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

### **UL – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **7.1.1. Desserte**

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

### **7.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

### **7.1.3. Voies nouvelles**

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

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

## **UL – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **UL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **UL – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

#### **8.1.2. Energie**

Non réglementé.

#### **8.1.3. Electricité**

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

#### **8.1.4. Assainissement**

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau et dans le respect du schéma directeur des eaux usées (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux usées).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Dispositions particulières**

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

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

### **UL – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,...).

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

### **UL – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques. C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

La zone UA se compose de plusieurs secteurs :

- **Le secteur UAb** à vocation artisanale, d'entrepôt et industrielle (ZA La Beuglais, ZA Loutre). Il se compose d'un **sous-secteur UAb1** où sont uniquement autorisées les extensions des constructions (la Ville-ès-Gars),
- **Le secteur UAc** à vocation artisanale, commerciale et de services (ZA de la Madeleine, supermarché). Il se compose d'un **sous-secteur UAc1** où sont uniquement autorisées les extensions des constructions (le Bouillon) et d'un **sous-secteur UAc2** correspondant au site de flux identifié au SCOT (grande surface commerciale en entrée de ville Est).
- **Le secteur UAf** : destiné à accueillir les constructions à vocation ferroviaire où sont prévus des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, aire de covoiturage, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré (gare Saint-Mélor des Ondes - La Gouesnière)
- **Le secteur UAm** à vocation artisanale, commerciale et de services en lien avec les activités conchyliques exigeant la proximité immédiate de l'eau (les Nielles)
- **Le secteur UAf** à vocation d'hébergement hôtelier et touristique (activité hôtelière proche de la gare)

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

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

##### UA – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

###### Dans toute la zone UA

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

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation (y compris les extensions et les annexes), sauf celles destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions dans les conditions définies à l'article 2,
- Cinéma

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

###### Dans les sous-secteurs Uab1, UAc1 :

Sont interdites toutes nouvelles constructions.

###### Dans le secteur UAb et le sous-secteur UAb1

Sont également interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition
- Restauration.

###### Dans le secteur UAc et les sous-secteurs UAc1 et UAc2 :

Sont également interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition
- Industrie.

**Dans le secteur UAm**

Sont également interdites :

- Hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition
- Industrie.
- les constructions dont les destinations et sous-destinations ne sont pas directement liées à une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau, et qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.

**Dans le secteur UAf**

Sont également interdites :

- Hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition
- Industrie
- les constructions dont les destinations et sous-destinations ne sont pas directement liées à une activité ferroviaire ou ne nécessitent pas la proximité du réseau ferré, et qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.

**Dans le secteur UAt**

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

- Industrie.
- Artisanat et commerce de détail ;
- Entrepôt
- Commerce de gros.

**UA – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

**Dans toute la zone UA**

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

- le stationnement de caravanes isolées quel qu'en soit la durée,
- Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les abris inhérents aux jardins familiaux,
- Les installations de méthanisation,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

**Dans toute la zone UA à l'exception du secteur UAb**

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

- Les garages collectifs de caravanes, de campings cars ou de résidences de loisirs

**Dans les secteurs UAm et UAt**

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

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- Les dépôts de véhicules

**Dans toute la zone UA à l'exception du secteur UAc**

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement

**UA - ARTICLE 2      TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de l'étang de Sainte-Suzanne :**

Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 15/12/2005 annexé au présent règlement du PLU seront respectées.

**UA – 2.1      Destinations et sous-destinations des constructions****Dans toute la zone UA**

Sont admises sous condition les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur ;
  - o que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 35 m<sup>2</sup> ;
  - o que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
  - o qu'elles ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur.

**Dans le secteur UAb, en dehors du sous-secteur UAb1**

Sont également admises les **extensions des constructions existantes** et les **nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat de détail à condition d'être nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- Commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
  - o qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ;
  - o qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas), dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes.
- Bureaux dès lors qu'elles sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le secteur.

**Dans le sous-secteur UAb1**

Sont également admises les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Industrie à condition que les extensions des constructions par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Bureaux dès lors qu'elles sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.

**Dans le secteur UAc, en dehors des sous-secteurs UAc1 et UAc2**

Sont également admises les **extensions des constructions existantes** et les **nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation à condition qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur, aux conditions cumulatives suivantes :
  - o que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 35 m<sup>2</sup> ;
  - o que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
  - o qu'elles ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur.

- Entrepôt à condition que :
  - o les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
  - o d'être directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le secteur.
- Artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de plancher soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

#### **Dans le sous-secteur UAc1**

Sont également admises les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat de détail à condition d'être nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- Commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes.
- Bureaux dès lors qu'elles sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.

#### **Dans le sous-secteur UAc2**

Sont également admises les **nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de plancher soit comprise entre 600 et 4 500 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur UAm**

Sont également admises les **extensions des constructions existantes** et les **nouvelles constructions et installations** liées à une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau à condition que :

- o les aménagements et les constructions soient limités aux besoins liés à l'activité économique ;
- o le projet soit assorti d'une insertion paysagère.

#### **Dans le secteur UAf**

Sont également admises, les **extensions des constructions existantes** et les **nouvelles constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Bureau et entrepôt liés à une activité ferroviaire ou qui nécessitent la proximité du réseau ferré.

### **UA – 2.2 Types d'activités**

#### **Dans toute la zone UA**

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

#### **Dans le secteur UAb**

Sont également admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

**Dans le secteur UAc et le sous-secteur UAC1**

Sont également admis les types d'activités suivants :

- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage existante ou autorisée située à proximité immédiate, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

**Dans le secteur UAf**

Sont également admis les types d'activités suivants :

- les dépôts de véhicules à condition d'être directement liés à une activité ferroviaire ou qui nécessitent la proximité du réseau ferré et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition d'être directement liés à une activité ferroviaire ou qui nécessitent la proximité du réseau ferré et que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**UA - ARTICLE 3      VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

**UA – 3.1          Emprise au sol et hauteur des constructions**

**3.1.1.    Emprise au sol**

**Dans le secteur UAm**

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

**Dans les secteurs UAb1 et UAc1**

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

**3.1.2.    Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**Dans toute la zone UA, à l'exception du secteur UAm :**

La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

**Dans le secteur UAm**

La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres au faîtage
- 5 mètres à l'égout du toit.

**Dispositions particulières**

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

## **UA – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

#### **Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAm**

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

#### **Dans le secteur UAm**

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En outre, les constructions s'implanteront dans le prolongement des constructions existantes

#### **Dans toute la zone**

De plus, en dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

| N° de RD | Classification | Usage Habitation<br>Hors agglomération | Autres usages Hors<br>agglomération |
|----------|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 155      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 155      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 76       | Catégorie B    | 100 m                                  | 50 m                                |
| 376      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 376      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 2        | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 6        | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 74       | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |

Des dispositions figurant aux dispositions générales (TITRE I.CHAPITRE 5, DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION, page 31) précisent les types de construction pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

### **3.2.2. Limites séparatives**

Les nouveaux bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé.

### **3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage identifiés en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

---

### **UA – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

#### **4.1.2. Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée.

Les matériaux réfléchissants ou brillants seront évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.).

#### **4.1.3. Toitures**

##### **Dans toute la zone :**

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

##### **Dans toute la zone, sauf dans le secteur UAm :**

Les toitures peuvent être à pente(s), en terrasse ou courbe sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

##### **Dans le secteur UAm :**

Les toitures seront à pentes de couleur foncée.

#### **4.1.4. Clôtures**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurités liées à la visibilité routière.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

**En bordure des espaces libres paysagers et des chemins**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public ;
- ou d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale.

**En bordure des voies et espaces publics**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- ou de murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,

**Sur les limites séparatives, les clôtures éventuelles seront constituées par :**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres et seront constituées par :

- d'une grille occultante ou non, ou d'un grillage de couleur foncée (noir, anthracite, vert foncé), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe),
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales.

#### Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

#### **4.1.5 Enseignes**

La multiplication des enseignes lumineuses, colorées et de toute taille sera proscrite. Sont interdits :

- les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques,
- les messages lumineux,
- les enseignes en superstructure du bâtiment.

Les enseignes seront implantées sur la façade, sans dépasser l'acrotère. Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment et de la réglementation. La qualité des enseignes devra être recherchée en termes de matériaux.

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22).

#### **UA – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

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

---

##### **UA – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

Une tranchée drainante pourra être imposée, pour tout projet dont l'imperméabilisation dépasserait 60% de l'emprise de l'unité foncière, si les conditions techniques le permettent. Cette dernière sera implantée entre la conduite collectant les gouttières et la boîte de branchements des eaux pluviales. Elle sera aménagée par un drain alimentant un massif drainant (graviers « 20/40 » lavés de 5 ml et 1.5 m de large sur une profondeur de 80 cm). Le drain se prolongera par un trop plein connecté à la boîte de branchement pour assurer l'évacuation des volumes d'eau qui ne pourront être infiltrés.

##### **De plus, dans le sous-secteur UAc2**

Les surfaces imperméabilisées n'excéderont pas 60% de la surface de l'unité foncière.

##### **UA – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

##### **De plus, dans le sous-secteur UAc2**

20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs. Les surfaces correspondantes peuvent être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.

Le traitement des stationnements sera préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.

### **UA– 5.3            Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d’assainissement des eaux usées.

L’aménagement d’une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d’assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

### **UA - ARTICLE 6            STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

#### **UA – 7.1            Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public**

##### **7.1.1.    Desserte**

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

##### **7.1.2.    Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de l’accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

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

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

##### **7.1.3.    Voies nouvelles**

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

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

## **UA – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **UA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **UA – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

#### **8.1.2. Energie**

Non réglementé.

#### **8.1.3. Electricité**

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

#### **8.1.4. Assainissement**

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau et dans le respect du schéma directeur des eaux usées (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux usées).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Dispositions particulières**

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

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

## **UA – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,...).

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

## **UA – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

*La zone UP correspond au site urbanisé du Vaulérait situé en frange littorale. Seules les extensions des constructions existantes et les annexes y sont autorisées sans créer d'extension de l'urbanisation. Le PLU vise à y :*

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du quartier
- Limiter les impacts sur l'environnement et le paysage
- Permettre une densification des espaces urbanisés pour répondre aux besoins des habitants, sans créer de nouveau logement.

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

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

##### UP – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits :

- en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme), après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement.
- toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

##### UP – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

##### UP – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants en dehors des aménagements intérieurs, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - Le projet ne génère pas d'extension de l'urbanisation au-delà des espaces urbanisés ;
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante est trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - Le projet ne génère pas d'extension de l'urbanisation au-delà des espaces urbanisés ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

## UP – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public sous réserve d'une bonne insertion dans le site

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UP - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UP – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

##### 3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

##### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions ne dépassera pas la hauteur maximale de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes d'habitations n'excédera pas 3.50 mètres à l'égout du toit.

#### UP – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Les bâtiments doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- 1) Pour les annexes détachées de la construction principale
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas réglementée.

##### 3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins de 3 mètres.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

Non réglementé.

##### 3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

## **UP - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UP – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement. Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

#### **4.1.2. Façades et percements**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales. Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs ou intégrés dans la façade de la construction.

#### **4.1.3. Toitures**

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à pente(s) supérieure(s) à 40°.

Les toitures terrasses et les toitures à pente inférieure à 40° seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes détachées de la construction principale
- pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée
- à condition de représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

#### **4.1.4. Clôtures**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures respecteront l'esprit initial de l'opération.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurités liées à la visibilité routière.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins :

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1m80 de hauteur maximale. Si une clôture est mise en place, elle sera composée :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public ;
- ou des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur maximale et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

**4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE, page 22).

#### **UP – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

#### **UP - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

##### **UP – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

##### **UP – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 70 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

##### **UP– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

#### **UP - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

---

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****UP - ARTICLE 7      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UP – 7.1      Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1.    Desserte**

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

**7.1.2.    Accès**

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

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

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

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

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

**7.1.3.    Voies nouvelles**

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

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

**UP – 7.2      Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**UP - ARTICLE 8      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****UP – 8.1      Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1.    Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

**8.1.2. Energie**

Non réglementé.

**8.1.3. Electricité**

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

**8.1.4. Assainissement**

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau et dans le respect du schéma directeur des eaux usées (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux usées).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**Dispositions particulières**

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

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

**UP – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

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

**UP – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## TITRE IV.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---



## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent 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 règlement.

La zone 1AUE correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, à vocation essentielle d'habitat.

Elle se compose de secteurs indicés :

- le secteur 1AUE1 dont l'urbanisation est prévue à court terme
- le secteur 1AUE2 dont l'urbanisation ne pourra être engagée qu'une fois l'urbanisation de la zone 1AUE1 réalisée. Il se compose d'un sous-secteur 1AUEc2 où les capacités de densification sont plus élevées.

Son aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

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

#### **1AUE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article 1AUE1 sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- de respecter la programmation en logements aidés définies dans les OAP par opération ;
- et de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble.

#### **1AUE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

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

- Exploitation agricole ou forestière,
- Artisanat à l'exception de celles à vocation d'artisanat de détail compatibles avec le caractère de la zone,
- Commerce de gros,
- Hébergement touristique s'il s'agit des constructions suivantes: terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,
- Industrie,
- Entrepôt non nécessaire au fonctionnement d'une activité à destination de « commerce ou activités de service » existante
- Commerce et activités de service

## **1AUE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quel qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

## **1AUE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

### **1AUE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

#### **Dans toute la zone :**

Les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - o de ne pas apporter de gênes à la circulation des véhicules et des personnes.

#### **Dans le secteur 1AUE2 et le sous-secteur 1AUEc2 :**

L'urbanisation de ces secteurs ne pourra être réalisée qu'à partir du moment où l'aménagement de la zone 1AUE1 sera effectuée.

### **1AUE – 2.2 Types d'activités**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **1AUE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1AUE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

#### **3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

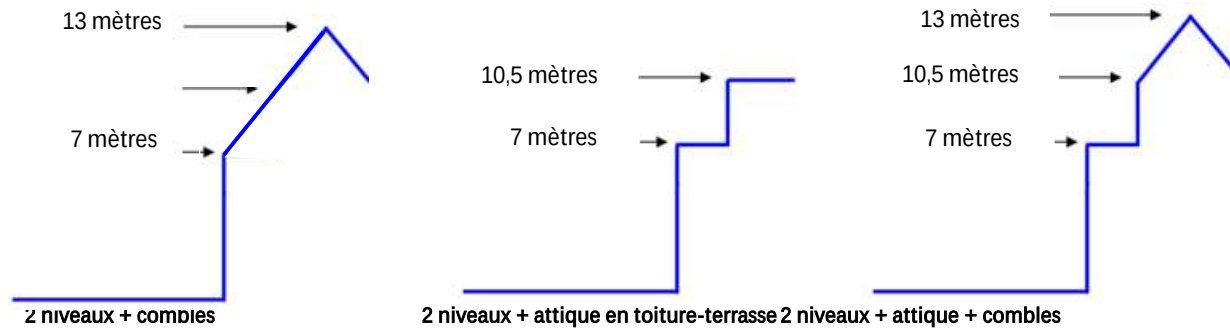
#### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

#### **Dans toute la zone à l'exception de secteur 1AUEc :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

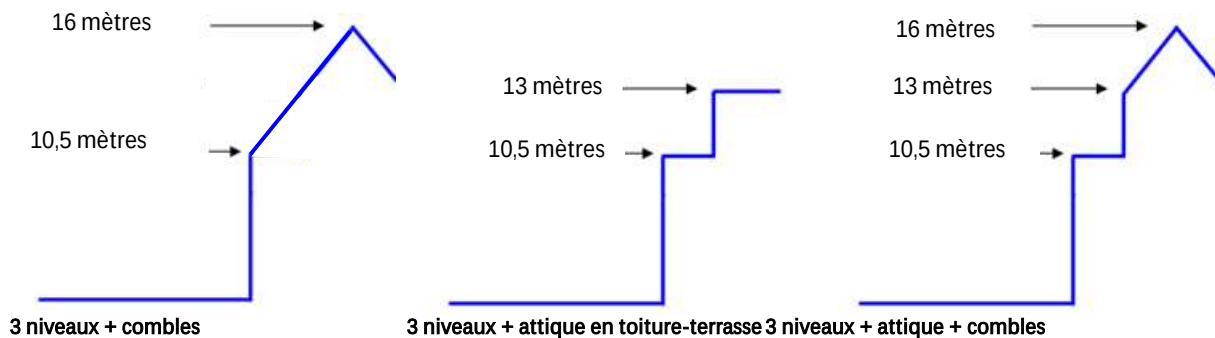
- 13 mètres au faîtage et 10,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
- 7 mètres à l'égout du toit ou au point le plus haut de la façade principale en cas de construction composée d'attique.
- 2 niveaux + combles, 2 niveaux + attique ou 2 niveaux + attique + combles.



### **Dans le secteur 1AUEc :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage et 13 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
- 10,5 mètres à l'égout du toit ou au point le plus haut de la façade principale en cas de construction composée d'attique.
- 3 niveaux + combles, 3 niveaux + attique ou 3 niveaux + attique + combles.



### **Dans toute la zone :**

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **1AUE – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les annexes détachées de la construction principale
- 2) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 3) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 4) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 5) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
- 6) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, sur la même unité foncière.

#### Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas règlementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

#### **3.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins de 3 mètres.

Les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

Non réglementé.

#### **3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage identifiés en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

## **1AUE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **1AUE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement. Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

#### **4.1.2. Façades et percements**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs ou intégrés dans la façade de la construction.

#### **4.1.3. Toitures**

Les toitures peuvent être à pente(s), en terrasse ou courbe sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### **4.1.4. Clôtures**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures respecteront l'esprit initial de l'opération.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurités liées à la visibilité routière.

#### En bordure des espaces libres paysagers et des chemins :

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1m80 de hauteur maximale. Si une clôture est mise en place, elle sera composée :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- ou des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,

#### En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur maximale et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

#### En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres et seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,

- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

#### Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

#### **4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE, page 22).

### **1AUE – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

### **LA MISE EN PLACE DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES EST ENCOURAGEE. 1AUE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **1AUE – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

Une tranchée drainante pourra être imposée, pour tout projet dont l'imperméabilisation dépasserait 60% de l'emprise de l'unité foncière, si les conditions techniques le permettent. Cette dernière sera implantée entre la conduite collectant les gouttières et la boîte de branchements des eaux pluviales. Elle sera aménagée par un drain alimentant un massif drainant (graviers « 20/40 » lavés de 5 ml et 1.5 m de large sur une profondeur de 80 cm). Le drain se prolongera par un trop plein connecté à la boîte de branchement pour assurer l'évacuation des volumes d'eau qui ne pourront être infiltrés.

## **1AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs**

Des dispositions particulières s’appliquent pour haies, arbres, alignement d’arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d’aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 70 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d’essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

## **1AUE– 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d’assainissement des eaux usées.

L’aménagement d’une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d’assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

## **1AUE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

# **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **1AUE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1AUE – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public**

#### **7.1.1. Desserte**

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

#### **7.1.2. Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de l’accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

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

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

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

### **7.1.3. Voies nouvelles**

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

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

## **1AUE – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **1AUE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1AUE – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

#### **8.1.2. Energie**

Non réglementé.

#### **8.1.3. Electricité**

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

#### **8.1.4. Assainissement**

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau et dans le respect du schéma directeur des eaux usées (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux usées).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur). Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition d'une desserte en assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

### **1AUE – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,...).

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

### **1AUE – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

La zone 1AUA correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent 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 règlement.

La zone 1AUA est destinée à l'accueil d'activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.

Son aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

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

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

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article 1AUA1 sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- et de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble

#### 1AUA – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

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

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation (y compris les extensions et les annexes), sauf celles destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions dans les conditions définies à l'article 2,
- Cinéma
- Hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition
- Industrie.

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

#### 1AUA – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- le stationnement de caravanes isolées quel qu'en soit la durée,
- Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les abris inhérents aux jardins familiaux,
- Les installations de méthanisation,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- Les garages collectifs de caravanes, de campings cars ou de résidences de loisirs.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

**1AUA – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises les **extensions des constructions existantes** et les **nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation à condition qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur, aux conditions cumulatives suivantes :
  - o que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 35 m<sup>2</sup> ;
  - o que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
  - o qu'elles ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur.
- Entrepôt à condition que :
  - o les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
  - o d'être directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans la zone.
- Artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de plancher soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

**1AUA – 2.2 Types d'activités**

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1AUA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1AUA – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non règlementé.

**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

**Dispositions particulières**

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

## **1AUA – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

| N° de RD | Classification | Usage Habitation<br>Hors agglomération | Autres usages Hors<br>agglomération |
|----------|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 155      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 155      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 76       | Catégorie B    | 100 m                                  | 50 m                                |
| 376      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 376      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 2        | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 6        | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 74       | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |

Des dispositions figurant aux dispositions générales (TITRE I.CHAPITRE 5, DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION, page 31) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

### **3.2.2. Limites séparatives**

Les nouveaux bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé.

### **3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage identifiés en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;

## **1AUA - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **1AUA – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

#### **4.1.2. Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage. Les matériaux réfléchissant ou brillant seront évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.).

#### **4.1.3. Toitures**

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée.

Les toitures peuvent être à pente(s), en terrasse ou courbe sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

#### **4.1.4. Clôtures**

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurité liées à la visibilité routière.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurité liées à la visibilité routière.

**En bordure des espaces libres paysagers et des chemins**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- ou d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale.

**En bordure des voies et espaces publics**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,

- ou de murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,

**Sur les limites séparatives, les clôtures éventuelles seront constituées par :**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres et seront constituées par :

- d'une grille occultante ou non, ou d'un grillage de couleur foncée (noir, anthracite, vert foncé), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe),
- ou des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales.

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

#### **4.1.5 Enseignes**

La multiplication des enseignes lumineuses, colorées et de toute taille sera proscrite. Sont interdits :

- les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques,
- les messages lumineux,
- les enseignes en superstructure du bâtiment.

Les enseignes seront implantées sur la façade, sans dépasser l'acrotère. Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment et de la réglementation. La qualité des enseignes devra être recherchée en termes de matériaux.

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22).

### **1AUA – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

### **LA MISE EN PLACE DE SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES EST ENCOURAGEE. 1AUA - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **1AUA – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

Une tranchée drainante pourra être imposée, pour tout projet dont l'imperméabilisation dépasserait 60% de l'emprise de l'unité foncière, si les conditions techniques le permettent. Cette dernière sera implantée entre la conduite collectant les gouttières et la boîte de branchements des eaux pluviales. Elle sera aménagée par un drain alimentant un massif drainant (graviers « 20/40 » lavés de 5 ml et 1.5 m de large sur une profondeur de 80 cm). Le drain se prolongera par un trop plein connecté à la boîte de branchement pour assurer l'évacuation des volumes d'eau qui ne pourront être infiltrés.

### **1AUA – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 70 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

### **1AUA– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

## **1AUA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1AUA - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1AUA – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **7.1.1. Desserte**

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

### **7.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

### **7.1.3. Voies nouvelles**

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

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

## **1AUA – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

## **1AUA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1AUA – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

#### **8.1.2. Energie**

Non réglementé.

#### **8.1.3. Electricité**

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

#### **8.1.4. Assainissement**

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

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau et dans le respect du schéma directeur des eaux usées (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux usées).

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Dispositions particulières**

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

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

### **1AUA – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,...).

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

### **1AUA – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

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

#### 2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

##### 2AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

##### 2AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

##### 2AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

Equipements d'intérêt collectif et services publics à condition :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

##### 2AU – 2.2 Types d'activités

Néant

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 2AU – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

###### 3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**2AU – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété****3.2.1. Voies et emprises publiques**

Non réglementé.

**3.2.2. Limites séparatives**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

---

**2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**2AU – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Non réglementé.

**2AU – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

---

**2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

**2AU – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Non réglementé.

**2AU – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Non réglementé.

**2AU – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Non réglementé.

---

**2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX</b> |
|------------------------------------------|

---

**2AU - ARTICLE 7     CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**2AU – 7.1     Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

**2AU – 7.2     Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

---

**2AU - ARTICLE 8     CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**2AU – 8.1     Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du schéma directeur des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et des eaux usées), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

**2AU – 8.2     Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Non réglementé.

**2AU – 8.3     Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---



## CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Un secteur Ab correspondant aux espaces agricoles inconstructibles pour prévoir les développements futurs de l'agglomération à long terme.

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

#### **A - ARTICLE 1                    USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

##### **A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Les prescriptions du PPRSM du Marais de Dol annexé au PLU seront respectées.

##### **Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ab**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

##### **Dans le secteur Ab :**

Sont interdites toutes les nouvelles constructions et installations.

##### **A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

##### **Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ab**

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, ni aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les prescriptions du PPRSM du Marais de Dol annexé au PLU seront respectées.

##### **Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de l'étang de Sainte-Suzanne :**

Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 15/12/2005 annexé au présent règlement du PLU seront respectées.

Les activités ou installations susceptibles de modifier les écoulements d'eaux superficielles et souterraines, ainsi que leur qualité sont soumis à l'avis des services de l'État pour la mise en œuvre éventuelle de dispositifs spécifiques.

Les habitations construites à l'intérieur du périmètre éloigné sont en priorité raccordées au système d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité, ces habitations recevront un dispositif autonome réglementaire.

## A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

### Dans toute la zone A

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les constructions et installations ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'énergie, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) à condition :
  - De respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, en dehors des aménagements intérieurs, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU ;
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante est trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, et hors abri de jardin ;
  - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> appréciée à la date d'approbation du PLU
  - la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
  - ne pas créer de logement supplémentaire.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11 2°, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'emprise au sol du bâtiment concerné devra être égale ou supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
  - la destination nouvelle est l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
  - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
  - le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

**Dans la zone A, à l'exclusion des autres secteurs indicés**

Sont également admises, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions** et les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière à condition :
  - o de respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général sous les conditions fixées à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme.
  - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
  - o De veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager
  - o Que les bâtiments destinés à la vente directe soient limités à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment et soient à proximité directe avec le lieu de production.
- Habitation si elles sont liées au siège d'une exploitation agricole et nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
  - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille ;
  - o en cas de nouvelles constructions, qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions sanitaires ou de sécurité ne le permettent pas).
  - o en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
  - o qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole sur une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>. Toutefois, un second logement de fonction peut être autorisé sous la forme d'un local de gardiennage à condition qu'il ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) aux conditions cumulatives suivantes
  - o de respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général sous les conditions fixées à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme.
  - o De veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager ;
  - o De ne pas dépasser 2 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Des aménagements destinés à une diversification des activités d'une exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Que l'activité reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
  - o Que l'activité soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) ;
  - o D'être réalisé dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante à proximité du siège principal de l'exploitation ;
  - o De ne pas favoriser la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments

- En dehors des espaces proches du rivage, les éoliennes sous réserve d'être d'une hauteur inférieure à 12 m et de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

## **A – 2.2 Types d'activités**

### **Dans toute la zone A et les secteurs indicés :**

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux ;
  - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

### **Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :**

Sont également admis les types d'activités suivants :

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **A - ARTICLE 3      VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

##### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

###### **Pour toutes les destinations :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

###### **Pour les bâtiments non destinés à l'habitation :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

###### **Pour les bâtiments d'habitation :**

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

###### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **installations techniques de grand élancement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres **éléments annexes à la construction**.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

## A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

| N° de RD | Classification | Usage Habitation<br>Hors agglomération | Autres usages Hors<br>agglomération |
|----------|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 155      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 155      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 76       | Catégorie B    | 100 m                                  | 50 m                                |
| 376      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 376      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 2        | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 6        | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 74       | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |

Des dispositions figurant aux dispositions générales (TITRE I.CHAPITRE 5, DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION, page 31) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

### 3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives
- à une distance minimale de 3 mètres de la ou les limites séparatives.

Les annexes sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre.

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

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

### 3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2. si les conditions techniques le justifient.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

## **A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les extensions de bâtiments existants et les annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

#### **4.1.2. Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée. Les matériaux réfléchissant ou brillant seront évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.).

#### **4.1.3. Toitures**

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

##### **Pour les constructions destinées à l'habitation :**

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à pente(s) supérieure(s) à 40°.

Les toitures terrasses et les toitures à pente inférieure à 40° seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes
- pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée
- à condition de représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

##### **Pour les autres constructions :**

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés dans la toiture sans créer de débord. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Les toitures seront de couleur foncée.

#### **4.1.4. Clôtures**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurités liées à la visibilité routière.

**En bordure des espaces libres paysagers et des chemins**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètre de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- ou d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales.

**En bordure des voies et espaces publics**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètre de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

**Sur les limites séparatives**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 2.00 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- d'une grille ou d'un grillage de couleur foncée (noir, anthracite, vert foncé), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe),
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,2 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

#### Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

#### **4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22).

#### **A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

## **A - ARTICLE 5            TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

### **A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

### **A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

## **A - ARTICLE 6            STATIONNEMENT**

---

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX****A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

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

**7.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

**7.1.3. Voies nouvelles**

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

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

**A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

**8.1.2. Energie**

Non réglementé.

### **8.1.3. Electricité**

Non réglementé.

### **8.1.4. Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

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

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations. Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits.

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

## **A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,...).

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

## **A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## TITRE VI.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---



## CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle se compose de :

- Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Un secteur Nlm regroupant les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur Nlt regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur Np correspondant aux espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

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

#### **N - ARTICLE 1            USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Les prescriptions du PPRSM du Marais de Dol annexé au PLU seront respectées.

##### **N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont interdits :

- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme), après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement.
- Les cas non mentionnés à l'article 2.1 ci-dessous.

##### **N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

#### **N - ARTICLE 2            TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les prescriptions du PPRSM du Marais de Dol annexé au PLU seront respectées.

##### **Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de l'étang de Sainte-Suzanne :**

Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 15/12/2005 annexé au présent règlement du PLU seront respectées.

Les activités ou installations susceptibles de modifier les écoulements d'eaux superficielles et souterraines, ainsi que leur qualité sont soumis à l'avis des services de l'État pour la mise en œuvre éventuelle de dispositifs spécifiques.

Les habitations construites à l'intérieur du périmètre éloigné sont en priorité raccordées au système d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité, ces habitations recevront un dispositif autonome réglementaire.

## N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

### Dans la zone N et le secteur Np :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'énergie, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) à condition :
  - De respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les nouvelles constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

### Dans la zone N à l'exception des secteurs indicés :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, en dehors des aménagements intérieurs, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU ;
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante est trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, et hors abri de jardin ;
  - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> appréciée à la date d'approbation du PLU
  - la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
  - ne pas créer de logement supplémentaire.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11 2°, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'emprise au sol du bâtiment concerné devra être égale ou supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
  - la destination nouvelle est l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
  - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
  - le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Dans le secteur Np**

Sont admises, les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'exploitation agricole, en dehors des aménagements intérieurs, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum ;
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante est trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
  - l'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

**N – 2.2 Types d'activités****Dans la zone N et le secteur Np :**

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les constructions légères et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

**Dans le secteur Nlt :**

- En application l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
  - 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - o Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- les mesures de conservation ou de protection des espaces et milieux naturels (stabilisation des dunes, remise en état de digues...), après enquête publique, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptées à l'état des lieux (article L. 121-26 du code de l'urbanisme).
- l'atterrage des canalisations et leurs jonctions à condition d'être nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-25 du code de l'urbanisme), après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aéroports, au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

#### **Dans le secteur Nlm :**

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...)
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N - ARTICLE 3            VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

#### Pour toutes les destinations :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

#### Pour les bâtiments non destinés à l'habitation :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

#### Pour les bâtiments d'habitation :

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

#### Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **installations techniques de grand élancement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres **éléments annexes à la construction**.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

## N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les bâtiments nouveaux s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

| N° de RD | Classification | Usage Habitation<br>Hors agglomération | Autres usages Hors<br>agglomération |
|----------|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 155      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 155      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 76       | Catégorie B    | 100 m                                  | 50 m                                |
| 376      | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 376      | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 2        | Catégorie C    | 50 m                                   | 25 m                                |
| 6        | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |
| 74       | Catégorie D    | 25 m                                   | 25 m                                |

Des dispositions figurant aux dispositions générales (TITRE I.CHAPITRE 5, DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION, page 31) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

### 3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives
- à une distance minimale de 3 mètres de la ou les limites séparatives.

Les annexes sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre.

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

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

### 3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2. si les conditions techniques le justifient.
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

## N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

#### 4.1.1. Principes généraux

Les extensions de bâtiments existants et les annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

#### 4.1.2. Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée. Les matériaux réfléchissants ou brillants seront évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.).

#### 4.1.3. Toitures

Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

#### Pour les constructions destinées à l'habitation :

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à pente(s) supérieure(s) à 40°.

Les toitures terrasses et les toitures à pente inférieure à 40° seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes
- pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée
- à condition de ne représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

**Pour les autres constructions :**

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés dans la toiture sans créer de débord. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée.

**4.1.4. Clôtures**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurités liées à la visibilité routière.

**En bordure des espaces libres paysagers et des chemins**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètre de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- ou d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales.

**En bordure des voies et espaces publics**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètre de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

**Sur les limites séparatives**, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 2.00 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- d'une grille occultante ou non, ou d'un grillage de couleur foncée (noir, anthracite, vert foncé), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe),
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,2 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales.
- des parois en bois, des grilles occultantes ou non, ou des barreaudages,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de les aligner en hauteur (à l'exception des piliers de portails).

**Dispositions spécifiques :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.

Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

**4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22).

**N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur.

La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

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

---

**N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

**N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).

Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

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

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

**N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.

Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).

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

## **N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **7.1.1. Desserte**

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

#### **7.1.2. Accès**

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

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

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

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

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

#### **7.1.3. Voies nouvelles**

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

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

### **N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

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

**N - ARTICLE 8            CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

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

**8.1.2. Energie**

Non réglementé.

**8.1.3. Electricité**

Non réglementé.

**8.1.4. Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

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

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations. Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits.

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

**N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur,...).

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

**N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## TITRE VII. ANNEXES

---



## ANNEXE 1 : EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme sont les suivants :

| Emplacement<br>réservé n° | Situation               | Objet                             | Superficie en m² | Bénéficiaire |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 1                         | Rue de la Gare          | Extension des équipements publics | 1 819            | Commune      |
| 2                         | Rue d'Émeraude          | Extension des équipements publics | 522              | Commune      |
| 3                         | Rue de la Main d'Argent | Élargissement de voirie           | 11               | Commune      |
| 5                         | Rue des Masses          | Élargissement de voirie           | 3 146            | Commune      |
| 6                         | Nord-bourg              | Extension du cimetière            | 13 690           | Commune      |
| 7                         | Vauléraut               | Station de relevage eaux usées    | 204              | Commune      |

## ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

### 1. ESPECES RECOMMANDEES

Arbustes pour les haies mixtes libres.

#### Moins de 1m de hauteur

| Nom en latin                       | Nom usuel en français | Couleur       | Saison de floraison |
|------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------------|
| Aronia arbutifolia                 | Aronia                | F:Blanche     | Printemps           |
| Ceanothus sp.                      | Ceanothus caduques    | F:Bloue       | Eté                 |
| Deutzia rosea 'Carminea'           | Deutzia nain          | F:Rose        | Mai-juin            |
| Potentilla 'Abbotswood'            | Potentille            | F:Blanche     | Eté                 |
| Rosa sp.                           | Rosiers nains         | F:variée      | Eté                 |
| Salvia microphylla                 | Sauge arbustive       | F:Rouge       | Juin-Septembre      |
| Salvia officinalis                 | Sauge arbustive       | F:Violette    | Eté                 |
| Spiraea nipponica 'Snowmound'      | Spirées               | F:Blanche     | Mai-juin            |
| Spiraea thumbergii                 | Spirées               | F: Blanche    | Mars-avril          |
| Spiraea betulifolia 'Aemiliana'    | Spirées               | F: Blanche    | Mars-avril          |
| Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'  | Spirées               | F:Rouge foncé | Eté                 |
| Spiraea japonica 'Little Princess' | Spirées               | F:Rose        | Eté                 |

#### De 1m à 2m de hauteur

| Nom en latin                    | Nom usuel en français    | Couleur                       | Saison de floraison |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Cornus alba 'Elegantissima'     | Cornouiller              | Feuilles panachées            |                     |
| Cornus alba 'Aurea'             | Cornouiller              | Feuilles panachées de doré    |                     |
| Cornus alba 'Sibirica'          | Cornouillers             | Rameaux très rouge            | Eté                 |
| Deutzia sp.                     | Deutzias                 | Rose/bleue/blanche...         |                     |
| Hydrangea sp.                   | Hortensias               | Bleue/blanche/rose....        | Printemps/Eté       |
| Kolwizia amabilis               | Kolwizia                 | Rose                          | Mai-juin            |
| Lavatera 'Rosea'                | Lavatère                 | Rose/mauve                    | Juin à septembre    |
| Lonicera fragrantissima         | Chèvrefeuille arbustif   | Blanche parfumée              | decembre à mars     |
| Ribes sanguineum                | Groseilliers à fleurs    | Rouge clair                   | Mars-avril          |
| Spiraea arguta                  | Spirées                  | Blanche                       | Mars-avril          |
| Spiraea prunifolia              | Spirées                  | Blanche                       | Mars-avril          |
| Syringa microphylla 'Superba'   | Lilas à petites feuilles | Rose lilas parfumée           | Mai-juin            |
| Viburnum opulus compactum       | Viorne                   | Fleurs blanches/fruits rouges | Juin                |
| Weigelia 'Abel Carrière'        | Weigélías                | Rose                          | Mai à juillet       |
| Weigelia 'Kosteriana Variegata' | Weigélías                | Rose                          | Mai à juillet       |

**ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite****Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement**

| Nom en latin           | Nom usuel en français | Couleur                             | Saison de floraison                 |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Amelanchier canadensis | Amélanchiers          | Blanches/feuilles jaunes<br>automne | Printemps à<br>Juillet<br>septembre |
| Buddleia davidii       | Buddléias             | Rose/mauve                          | Mai/Juin                            |
| Buddleia alternifolia  | Buddléias             | Lilas clair                         |                                     |
| Carpinus betulus       | Charme commun         |                                     |                                     |
| Colutea arborescens    | Arbre de Judée        | Jaune                               | Eté                                 |
| Cornus mas             | Cornouiller mâle      | Jaune                               | Février/mars                        |
| Cornus sanguinea       | Cornouiller sanguin   | Blanche                             | Mai-juin                            |
| Corylus avellana       | Noisetier commun      | Fruits comestibles                  |                                     |
| Cotinus coggygria      | Arbre à perruques     | Rose                                | Juillet                             |
| Euonymus alatus        | Fusian ailé           | Fruits rouges                       | Fin été                             |
| Euonymus europaeus     | Fusian d'Europe       | Fruits rouges                       | Automne                             |
| Fagus sylvatica        | Hêtre                 |                                     |                                     |
| Ligustrum vulgare      | Troène commun         | Crème                               | Juin-juillet                        |
| Philadelphus sp.       | Seringats             | Blanche/parfumée                    | Mai-juin                            |
| Sambucus nigra         | Sureau noir           | Blanche/parfumée                    | Mai                                 |
| Syringa vulgaris       | Lilas commun          | Violette                            | Avril-mai                           |
| Viburnum lantana       | Viorne lantane        | Blanche                             | Mai-juin                            |
| Viburnum opulus        | Viorne obier          | Blanche                             | Mai                                 |

**Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :**

|                  |               |                       |  |
|------------------|---------------|-----------------------|--|
| Carpinus betulus | Charme commun | Haie semi-persistante |  |
| Fagus sylvatica  | Hêtre         | Haie semi-persistante |  |

**ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES****Pour les haies mixtes libres.****Petite taille (max. 1m)**

| Nom en latin                         | Nom usuel en français | Couleur                         | Saison de floraison |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------|
| Ceanothus thyrsiflorus var. repens   | Céanothes naines      | Bleue                           | Mai-juin            |
| Cotoneaster damneri                  | Cotonéasters rampants | Beau feuillage dense            |                     |
| Cotoneaster microphyllus             | Cotonéasters rampants |                                 |                     |
| Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold' | Fusain nain           | Feuillage marginé<br>jaune d'or |                     |
| Geista hispanica                     | Genêt nain            | Jaune                           | Mai-juin            |
| Genista lydia                        | Genêt nain            | Jaune                           | Mai-juin            |
| Hebe armstrongii                     | Véronique             | Blanche                         | Juin-août           |
| Hebe brachysiphon                    | Véronique             | Blanche                         | Juin-juillet        |
| Hypericum 'Hidcote'                  | Millepertuis          | Jaune                           | Juin-octobre        |
| Lavandula sp.                        | Lavande               | Bleue                           | Eté                 |
| Rhododendron sp. (variétés naines)   | Rhododendrons nains   | Rouge/rose/violette             | Avril-mai           |

**ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite****De 1m à 2m de hauteur**

| <b>Nom en latin</b>    | <b>Nom usuel en français</b>     | <b>Couleur</b> | <b>Saison de floraison</b> |
|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------|
| Abelia sp.             | Abélia                           | Rose           | Août-octobre               |
| Aucuba japonica        | Aucuba                           | Fruits rouges  | Hiver                      |
| Buxus sempervirens     | Buis commun                      |                |                            |
| Ceanothus impressus    | Céanothe                         | Bleue          | Avril-mai                  |
| Ceanothus 'Burkwoodii' | Céanothe                         | Bleue          | Juin-Octobre               |
| Choisya ternata        | Oranger du Mexique               | Blanche        | Avril-mai                  |
| Choisya 'Aztec Pearl'  | Oranger du Mexique 'Aztec Pearl' | Blanche        | Avril-mai                  |
| Cotoneaster franchetii | Cotoneaster                      | Fruits rouges  | Automne                    |
| Escallonia sp.         | Escallonia                       | Rose/rouge     | Été                        |
| Euonymus japonicus     | Fusain du Japon                  |                |                            |
| Ligustrum sp.          | Troène                           | Blanche        | Juillet-septembre          |
| Viburnum burkwoodii    | Viorne persistante               | Blanche        | Janvier-mai                |
| Viburnum pragnense     | Viorne persistante               | Blanche        | Mai                        |

**Arbustes de grande taille (plus de 2m)**

| <b>Nom en latin</b>      | <b>Nom usuel en français</b> | <b>Couleur</b>         | <b>Saison de floraison</b> |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Arbutus unedo            | Arbousier                    | Blanche. Fruits rouges | Novembre-decembre et       |
| Ceanothus thyrsiflorus   | Céanothe                     | Bleue                  | Jui-juillet automne        |
| Elaeagnus hybr. ebbingei | Eléagnus                     | Blanches - parfumées   | Automne                    |
| Ilex aquifolium          | Houx vert                    | Fruits rouges          | Hiver                      |
| Viburnum tinus           | Laurier tin                  | Blanche                | Automne/printemps          |

**Arbres :**

- LE CHENE PEDONCULE (QUERCUS ROBUR),
- LE CHENE ROUVRE (QUERCUS PETRAEA);
- LE HETRE (FAGUS SYLVATICA).
- LE FRENE (FRAXINUS EXCELSIOR),
- LE MERISIER (PRUNUS AVIUM),
- LE CHATAIGNIER (CASTANEA SATIVA),
- LE CHARME (CARPINUS BERULUS),
- L'ALISIER (SORBUS TORMINALIS)
- LE SORBIER (SORBUS AUCUPARIA),
- L'ERABLE CHAMPETRE (ACER CAMPESTRE),
- LE BOULEAU VERRUQUEUX (BETULA PENDULA),

## 2. PLANTES INVASIVES INTERDITES

| <b>Liste des plantes invasives de Bretagne</b><br><i>Novembre 2007</i>                                                                          |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|---------|--------------------------|---------|--------------------|---------|-----------------|--|---------------------------------------|
| Plantes exogènes                                                                                                                                | Statut par département  |         |                     |         |                          |         | Statut régional    |         |                 |  | Catégorie (voir définitions annexées) |
|                                                                                                                                                 | Statut en Côtes d'Armor | Note 22 | Statut en Finistère | Note 29 | Statut en Ile-et-Vilaine | Note 35 | Statut en Morbihan | Note 56 | Statut          |  |                                       |
| <i>Baccharis halimifolia</i> L.                                                                                                                 | IA                      | 3       | IA                  | 3       | IP                       | 2       | IA                 | 3       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Sénéçon en arbre</b>                                                                                                                         |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br. (inclus <i>C. acinaciformis</i> )                                                                        | IA                      | 3       | IA                  | 3       | IP                       | 2       | IA                 | 3       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Ficoude comestible, Griffe de sorcière</b>                                                                                                   |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Coriadaria selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.                                                                                | IA                      | 3       | IA                  | 3       | IA                       | 3       | IA                 | 3       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Herbe de la Pampa</b>                                                                                                                        |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne                                                                                                         | IP                      | 2       | IA                  | 3       | IP                       | 2       | IP                 | 2       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Crassule de Helms</b>                                                                                                                        |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Egeria densa</i> Planch.                                                                                                                     | IP ?                    | 2       | IA                  | 3       | IA                       | 3       | IA                 | 3       | Invasive avérée |  | IA1 / IA3                             |
| <b>Elodée dense</b>                                                                                                                             |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss                                                                                                          | IP                      | 2       | IP                  | 2       | IA                       | 3       | IA                 | 3       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Elodée crépue</b>                                                                                                                            |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Lemna minuta</i> Kunth / <i>L. turonifera</i> landolt                                                                                        | IA                      | 3       | IP                  | 2       | IP                       | 2       | IP                 | 2       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Lentille-d'eau minuscule</b>                                                                                                                 |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven / <i>L. unguayensis</i> (Cambess.) H.Hara                                                          | IA                      | 3       | IA                  | 3       | IA                       | 3       | IA                 | 3       | Invasive avérée |  | IA1 / IA3                             |
| <b>Jussie / Ludwigie à grandes fleurs</b>                                                                                                       |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.                                                                                                    | IP                      | 2       | IA                  | 3       | IA                       | 3       | IA                 | 3       | Invasive avérée |  | IA1 / IA3                             |
| <b>Myriophylle du Brésil</b>                                                                                                                    |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Prunus laurocerasus</i> L.                                                                                                                   | IP                      | 2       | IA                  | 3       | IA                       | 3       | IP                 | 2       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Laurier-cerise ou Laurier-palme</b>                                                                                                          |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt. / <i>R. sachalinensis</i> (F. Schmidt) Nakai / <i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W. Meissn. et leurs hybrides | IA                      | 3       | IA                  | 3       | IA                       | 3       | IA                 | 3       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Renouée du Japon / R. de Sakhaline / R. à épis nombreux</b>                                                                                  |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Rhododendron ponticum</i> L.                                                                                                                 | IP                      | 2       | IA                  | 3       | AS                       | 1       | AS                 | 1       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs</b>                                                                                               |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |
| <i>Spartina alterniflora</i> Loisel.                                                                                                            | 0                       | 0       | IA                  | 3       | 0                        | 0       | 0                  | 0       | Invasive avérée |  | IA1                                   |
| <b>Spartine à fleurs alternes</b>                                                                                                               |                         |         |                     |         |                          |         |                    |         |                 |  |                                       |

\* Les statuts proposés sont les suivants : IA = Invasive Avérée ; IP = Invasive Potentielle ; AS = A Surveiller ; voir définitions annexées

\* Les notes attribuées dans chaque département correspondent aux statuts suivants : IA = 3 ; IP = 2 ; AS = 1

| Plantes exogènes                                                                                                                    | Statut en Côtes d'Armor | Note 22 | Statut en Finistère | Note 29 | Statut en Ille-et-Vilaine | Note 35 | Statut en Morbihan | Note 56 | Statut               | Catégorie (voir définitions annexées) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|---------|---------------------------|---------|--------------------|---------|----------------------|---------------------------------------|
| <i>Alanthus altissima</i> (Mill.) Swingle<br><b>Allante</b>                                                                         | AS                      | 1       | AS                  | 1       | IP                        | 2       | AS                 | 1       | Invasive potentielle | IP2                                   |
| <i>Allium triquetrum</i> L.<br><b>Ail à tige triquètre</b>                                                                          | IP                      | 2       | IP                  | 2       | AS                        | 1       | IP ?               | 2       | Invasive potentielle | IP4                                   |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.<br><b>Ambrosie à feuilles d'Armoise</b>                                                           | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP3                                   |
| <i>Aster lanceolatus</i> Willd.<br><b>Aster lancéolé</b>                                                                            | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP4                                   |
| <i>Azolla filiculoides</i> Lam.<br><b>Azolla fausse filicule</b>                                                                    | IP                      | 2       | IP                  | 2       | IP                        | 2       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP5                                   |
| <i>Bidens frondosa</i> L.<br><b>Bident feuillé</b>                                                                                  | IP ?                    | 2       | IP                  | 2       | IP                        | 2       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP5                                   |
| <i>Buddleja davidii</i> Franch.<br><b>Buddleja de David / Arbre aux papillons</b>                                                   | IP                      | 2       | IP                  | 2       | IP                        | 2       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP5 / IP2                             |
| <i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.<br><b>Claytonie perfoliée, Pourpier d'hiver</b>                                          | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP4                                   |
| <i>Conyza floribunda</i> Kunth / <i>C. sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker<br><b>Vergerette à fleurs nombreuses / V. de Sumatra</b>    | IP ?                    | 2       | IP                  | 2       | IP ?                      | 2       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP5                                   |
| <i>Cotula coronopifolia</i> L.<br><b>Cotule pied-de-corbeau</b>                                                                     | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP4                                   |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John<br><b>Elodée de Nuttall, E. à feuilles étroites</b>                                     | AS                      | 1       | AS                  | 1       | IP                        | 2       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP5                                   |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle<br><b>Impatiante de l'Himalaya</b>                                                              | AS                      | 1       | IP                  | 2       | AS                        | 1       | AS                 | 1       | Invasive potentielle | IP4                                   |
| <i>Impatiens parviflora</i> DC. / <i>Impatiens baifourii</i> Hookf.<br><b>Impatiante à petites fleurs / I. de Balfour</b>           | 0 ?                     | 0       | IP ?                | 2       | IP ?                      | 2       | 0                  | 0       | Invasive potentielle | IP4                                   |
| <i>Paspalum dilatatum</i> Poir.<br><b>Herbe de Dallis, Millet Bâtard</b>                                                            | AS                      | 1       | IP                  | 2       | IP                        | 2       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP2                                   |
| <i>Paspalum distichum</i> L.<br><b>Paspale à deux épis</b>                                                                          | AS                      | 1       | AS                  | 1       | IP                        | 2       | AS                 | 1       | Invasive potentielle | IP2                                   |
| <i>Petasites fragrans</i> (Vill.) Presl / <i>P. hybridus</i> (L.) Gaertn., Mey.&Scherb.<br><b>Pétasite odorant / Grand Pétasite</b> | IP                      | 2       | IP                  | 2       | IP                        | 2       | IP ?               | 2       | Invasive potentielle | IP4 / IP5 ?                           |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> L.<br><b>Robinier faux-acacia</b>                                                                       | IP                      | 2       | IP                  | 2       | IP                        | 2       | IP                 | 2       | Invasive potentielle | IP2                                   |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC.<br><b>Sénéçon du Cap</b>                                                                             | IP                      | 2       | IP                  | 2       | IP ?                      | 2       | IP ?               | 2       | Invasive potentielle | IP5                                   |
| <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.<br><b>Sporobole tenace</b>                                                                     | IP ?                    | 2       | IP ?                | 2       | AS                        | 1       | IP ?               | 2       | Invasive potentielle | IP2                                   |

|                                                                     | Statut par département  |         |                     |         |                           |         |                    | Statut régional |                                       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|---------|---------------------------|---------|--------------------|-----------------|---------------------------------------|
|                                                                     | Statut en Côtes d'Armor | Note 22 | Statut en Finistère | Note 29 | Statut en Ille-et-Vilaine | Note 35 | Statut en Morbihan | Note 56         | Catégorie (voir définitions annexées) |
| <b>Plantes exogènes</b>                                             |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Aster novi-belgii</i> L.                                         | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | AS                 | 1               | AS5                                   |
| <b>Aster de Virginie</b>                                            |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.                            | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | AS                 | 1               | AS5                                   |
| <b>Bident à feuilles connées</b>                                    |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist                             | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | AS                 | 1               | AS6                                   |
| <b>Vergerette du Canada</b>                                         |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Elaeagnus macrophylla</i> Thunb. / angustifolia L.               | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | AS                 | 1               | AS5                                   |
| <b>Pas de nom français répertorié</b>                               |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Elodea canadensis</i> Michx.                                     | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | AS                 | 1               | AS4                                   |
| <b>Elodée du Canada</b>                                             |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier                    | AS                      | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | AS                 | 1               | AS1                                   |
| <b>Berce du Caucase</b>                                             |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Lycium barbarum</i> L.                                           | AS ?                    | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | AS                 | 1               | AS5                                   |
| <b>Lyciet commun</b>                                                |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Oenothera biennis</i> L. / <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás | AS ?                    | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | AS                 | 1               | AS6                                   |
| <b>Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges</b>                 |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.                     | AS ?                    | 1       | AS ?                | 1       | 0                         | 0       | 0                  | 0               | AS6                                   |
| <b>Vigne vierge</b>                                                 |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |
| <i>Solidago gigantea</i> Aiton / <i>S. canadensis</i> L.            | AS ?                    | 1       | AS                  | 1       | AS                        | 1       | AS                 | 1               | AS6 / AS5                             |
| <b>Solidage géant / Solidage du Canada</b>                          |                         |         |                     |         |                           |         |                    |                 |                                       |

**Taxon nouveau, ayant un caractère invasif en Bretagne :**

*Spartina x townsendii* n-var. *anglica* (C.E. Hubb.) Lambinon & Maquet  
Pas de nom français répertorié ("Spartine anglaise" proposé)

Il ne s'agit pas ici d'un taxon strictement exogène mais d'un taxon formé récemment (fin du XIXème siècle - début du XXème) : le croisement de *Spartina alterniflora*, taxon exogène invasif et de *Spartina maritima*, taxon indigène en rarefaction en Bretagne, a tout d'abord conduit à la formation de *Spartina x townsendii*, hybride stérile qui, par doublement de son nombre chromosomique a ensuite conduit à la formation d'une nouvelle plante, particulièrement compétitive : *Spartina x townsendii* n-var. *anglica*.

Source : Liste des plantes introduites envahissantes (plantes invasives) de Bretagne – Plantes vasculaires – Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Novembre 2007

## ANNEXE 3 : BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

---

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans le respect des conditions définies au règlement de la zone.

| Numéro | Lieu-dit                | Surface en m <sup>2</sup> |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 1      | La Bardoulais           | 337                       |
| 2      | La Bardoulais           | 447                       |
| 3      | La Basse Barbotais      | 155                       |
| 4      | La Coudre               | 285                       |
| 5      | La Coudre               | 269                       |
| 6      | La Grande Couaillerie   | 200                       |
| 7      | La Grande Couaillerie   | 62                        |
| 8      | La Grande Morpiette     | 170                       |
| 9      | La Petite Ville Es Gars | 153                       |
| 10     | La Ville Gilles         | 135                       |
| 11     | La Ville Hersant        | 346                       |
| 12     | La Ville Hersant        | 281                       |
| 13     | Le Limonay              | 252                       |
| 14     | Le Pont                 | 346                       |
| 15     | Le Tertre Janson        | 431                       |
| 16     | Le Tertre Janson        | 240                       |
| 17     | Les Bougras             | 155                       |
| 18     | Les Bougras             | 289                       |
| 19     | Les Bougras             | 100                       |
| 20     | Les Charrières          | 62                        |
| 21     | Les Portes Rouges       | 546                       |
| 22     | Thion                   | 234                       |
| 23     | La Couaillerie          | 294                       |
| 24     | La Couaillerie          | 78                        |
| 25     | La Tréhennais           | 403                       |
| 26     | La Tréhennais           | 153                       |

## **ANNEXE 4 : ARRETE D'AUTORISATION POUR LA MISE EN PLACE DU PERIMETRE DE PROTECTION DE LA PRISE D'EAU DE LA RETENUE DE SAINTE-SUZANNE**

---