

3.1– REGLEMENT LITTERAL



Approbation du PLU : 23 juin 2025

Table des matières

TITRE 1 : PREAMBULE ET LEXIQUE	3
CHAPITRE 1 : PREAMBULE	4
CHAPITRE 2 : LEXIQUE	9
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	18
CHAPITRE 1 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	19
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	27
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	31
CHAPITRE 4 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES Urbaines (u) ET A Urbaniser (au)	33
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	38
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	39
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	40
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC	41
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	53
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL	69
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UH	78
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UV	91
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	104
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE	106
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL	119
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	128
CHAPITRE 1 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	129
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	144
CHAPITRE 1 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	145
TITRE 7 : ANNEXES	159
ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES	160
ANNEXE 2 : LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE	171
ANNEXE 3 : LISTE DES BATIMENTS DE CARACTERE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION	173
ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	174

TITRE 1 : 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-Père-Marc-en-Poulet.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

Les Zones Urbaines (U)

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

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

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UC, UE, UV
- Zones urbaines à vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, pédagogique et touristique : UL,
- Secteur déjà urbanisé : zone destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation par densification en compatibilité avec la loi Littoral et les dispositions introduites par la loi ELAN : UH,

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 les zones 2AU :

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

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

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUE
- Zone à urbaniser à vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, pédagogique et touristique : 1AUL

Les Zones Agricoles (A)

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

Différents secteurs sont créés sur le territoire, délimités en fonction de leur vocation principale :

- « Ac » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités en lien avec l'ancienne carrière.
- « Aes » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux équipements scolaires.
- « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- « Ab » : secteur couvrant des espaces agricoles situés en coupure d'urbanisation définie par le SCoT du Pays de Saint-Malo ou en proximité immédiate du bourg où les nouvelles constructions sont interdites.
- « Ad » : secteur destiné à l'aire de covoiturage à proximité de la route départementale 74.
- « Al » : secteur destiné aux activités de loisirs en lien avec le projet de Parc Naturel Régional « Vallée de la Rance - Côte d'Émeraude ».

Les Zones Naturelles (N)

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

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

- Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Un secteur Nc : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation touristique (camping du Bel Event)
- Un secteur Nch : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités maritimes conchyliques
- Un secteur NLt regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur NLM regroupant les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur Nt : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation touristique culturelle et de loisir.

CONTENU DU REGLEMENT

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

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,
- Le périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- 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,
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent identifiés 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 annexe concernant les plantations à réaliser et des espèces invasives de Bretagne,
 - Une liste des entités archéologiques,
 - Une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N,
 - Une liste des emplacements réservés

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

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : *Construction d'un navire, d'un immeuble*
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : *Matériaux de construction*
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : *des constructions récentes*
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : les constructions navales
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : *la construction d'un roman*
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : *la construction de l'Europe etc.*

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ».

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.

Patrick Hocreître, confirme cette notion dans une édition intitulée « l'urbanisme et les collectivités territoriales ». La DDTM s'en sert de référence pour l'application des documents d'urbanisme (réponse DDTM/SAD/ADS du 21 mai 2013).

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.

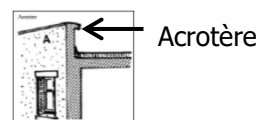
CHAPITRE 2 : LEXIQUE

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.

Accès : 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.

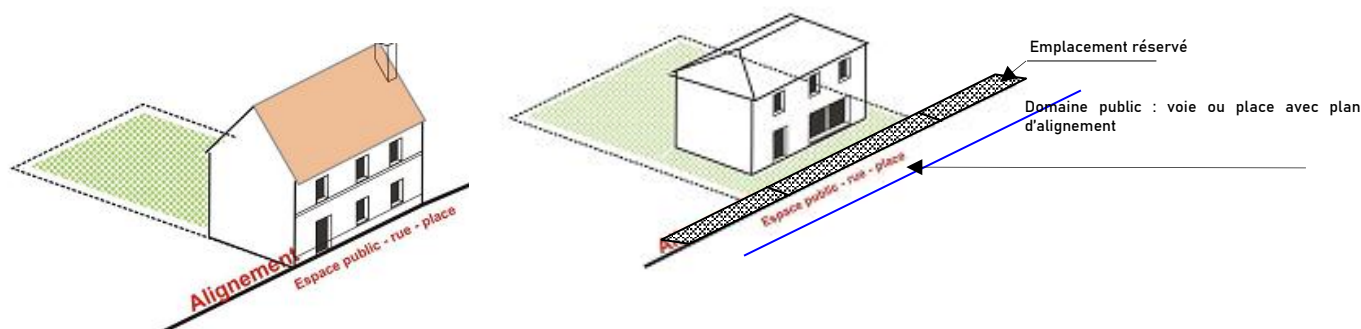
Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



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

Agglomération : 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 la propriété privée et les **voies et emprises publiques*** ouvertes à la circulation automobile. 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.

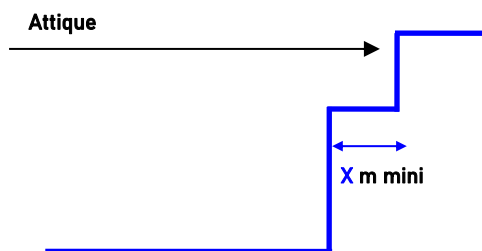


Aménagement : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions***.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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 d'X mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- **Bureau** : cette sous destination recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. » C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « commerce » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **Entrepôt** : cette sous destination recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- **Industrie** : cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Centre de congrès et d'exposition** : lieu qui possède un auditorium, des salles de sous-commission, une surface d'exposition, un espace de restauration, des équipements techniques appropriés à la tenue de conférences.
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : cette sous destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Bâtiment : le bâtiment est une construction close et couverte.

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

Changement de destination : voir définition de « destination »

Clôture : "barrière", construite ou végétale, qui délimite 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 activités de service : cette destination prévue par le code de l'urbanisation 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.

Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle : activités qui se caractérisent essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette sous-destination regroupe les services à destination des particuliers ou des professionnels qui nécessitent d'accueillir de la clientèle dans un bâtiment (blanchisserie, coiffure, banque,).

Artisanat et de commerce de détail :

- **Artisanat de détail** : activité artisanale (voir définition « d'artisanat ») qui concerne la production, la transformation, la réparation de produits à l'unité destinés à un usage domestique (boulangerie, boucherie...). Les artisans peuvent proposer de la vente directe de ces produits s'ils sont issus de leur travail.
- **Commerce de détail** : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.

Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.

Commerce de gros : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.

Cinéma : salle de spectacle où l'on assiste à des projections cinématographiques.

Hébergement hôtelier et touristique :

- **Hébergement touristique** : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
- **Hébergement hôtelier** : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

Restauration : établissement où l'on sert des repas ou divers aliments à consommer sur place, en échange d'un paiement.

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 détail et de gros : voir définition de « commerce et activités de service »

Construction : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quel que 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 nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Constructions et installations nécessaires à 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, etc. ;
- 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, 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***

Continuité visuelle du bâti : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

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** » 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
 - La destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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).

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

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

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les 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 et les lieux de culte.

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 végétalisés : 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 forestière : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **Exploitation agricole** : Action d'exploiter, de mettre en valeur en vue d'une production liée à une activité agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.
- **Exploitation forestière** : action d'exploiter, de mettre en valeur un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Existant [bâtiment] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;

- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

Extension : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Extension mesurée : 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.

Façade : paroi du bâtiment 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'appliquant pas à la toiture.

Faîtage : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

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 intermédiaire : 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.

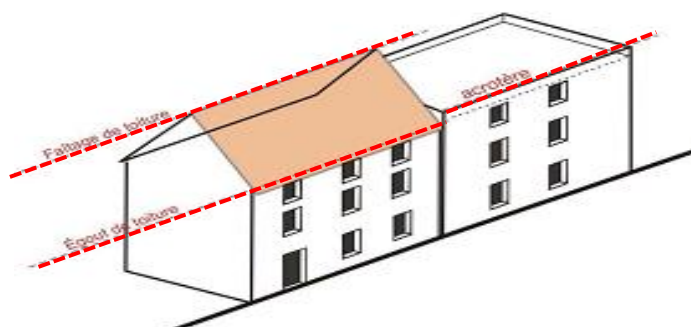
Habitation : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **Hébergement** : fait d'héberger, d'accueillir chez soi et de loger temporairement. Cette sous-destination ne concerne pas les hébergements hôtelier et touristique mais comprend les centres d'hébergement c'est-à-dire des lieux où l'on peut accueillir provisoirement des personnes sans abri, en état de détresse physique ou morale.
- **Logement** : C'est un lieu d'habitation où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter le jour et la nuit, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé.

Pour être considéré comme un logement décent, un bâtiment doit répondre à un certain nombre de règles définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Hauteur maximale : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) 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.



*** point de référence** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Hébergement : voir définition « d'habitation »

Hébergement hôtelier et touristique : voir définition « commerce et activités de service »

Implantation dominante des bâtiments : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

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

Installations classées 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.

Lieux de culte : cette sous destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Limite séparative : 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.



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 ».

Opération d'aménagement d'ensemble : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parc de stationnement mutualisé : 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.

Parc de stationnement couvert : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;

Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

Principal(e) [bâtiment ou construction] : 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.

Recul des bâtiments : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé 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, ...).

Réhabilitation : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

Retrait des bâtiments : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé 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.

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 : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

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

Surfaces perméables : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

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 %.

Unité foncière : 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 privées : 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 motorisées 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 motorisées, 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 2 : 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

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R.111-2

« 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

« 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. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R.111-26

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».

Article R.111-27

« 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 conformité 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 L121-12-1)
- 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 archéologique

Textes de référence :

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 Bretagne sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques recensées par la DRAC est portée en annexe 2 du présent règlement) ;
- 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.

Règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Constructibilité 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 cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction 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.
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

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

Sur la commune de Saint-Père Marc en Poulet, les routes départementales n° 137 (axe Rennes – Saint Malo) et 76 (axe Cancale- Saint-Père Marc en Poulet) sont concernées 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.

Conformément à l'article L571-10 du Code de l'environnement, et pour donner suite à la période de consultation de trois mois du projet d'arrêté préfectoral concernant le classement sonore des voies routières et ferrées prévue par l'article R.571-39, l'arrêté préfectoral définitif du 28 juin 2024 concerne le classement sonore des voies routières et ferrées situées dans le département d'Ille-et-Vilaine.

Le territoire de la commune est concerné par cet arrêté préfectoral datant du 28 juin 2024 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour les routes départementales n°4, 74, 76 et 137. L'axe ferroviaire au nord de la commune est également concerné par ces dispositions.

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 bâtiments détruits ou endommagés à 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 protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

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

Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

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

Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à 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 démolir

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 suivants :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23,

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Edification des clôtures

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Défrichements des terrains boisés non classés

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés 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 spécifiques

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 et de coefficient d'occupation du sol, 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.

Par ailleurs :

- Les règles de prospect et d'implantation indiquées dans chacune des zones ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.
- Sont admis, dans l'ensemble des zones, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents.

Itinéraires de randonnées (Articles L361-1 à L361-3 du code l'environnement)

Le département établit, après avis des communes intéressées, un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

Les itinéraires inscrits à ce plan peuvent emprunter des voies publiques existantes, des chemins relevant du domaine privé du département ainsi que les emprises de la servitude destinée à assurer le passage des piétons sur les propriétés riveraines du domaine public maritime en application de l'article L. 121-31 du code de l'urbanisme. Les itinéraires inscrits à ce plan peuvent emprunter les emprises de la servitude de marchepied mentionnée à l'article L. 2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques. Ils peuvent également, après délibération des communes concernées, emprunter des chemins ruraux et, après conventions passées avec les propriétaires intéressés, emprunter des chemins ou des sentiers appartenant à l'Etat, à d'autres personnes publiques ou à des personnes privées. Ces conventions peuvent fixer les dépenses d'entretien et de signalisation mises à la charge du département.

Tout acte emportant la disparition d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

La circulation des piétons sur les voies et chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, ou ceux identifiés pour les chemins privés, après conventions passées avec les propriétaires de ces chemins, par les communes et les fédérations de randonneurs agréées s'effectue librement, dans le respect des lois et règlements de police et des droits des riverains.

Les maires, en vertu de leur pouvoir de police, peuvent, le cas échéant, réglementer les conditions d'utilisation de ces itinéraires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES

SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Espaces boisés classes

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 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les talus nus ou enherbés ainsi que les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements 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 du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

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, etc. à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, il sera exigé la replantation de plantations d'essences locales à hauteur de 2 mètres linéaires à créer pour 1 mètre linéaire détruit.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou antiérosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

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

Éléments de bâtis et urbains identifiés 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.

Règles 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 le long des routes départementales, 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...).

Liaisons douces existantes à 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 tant que possible. 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.

Zones humides

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et du SAGE Rance Frémur. En effet, en tant qu'élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre :

« 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, 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. »

Sont également interdit :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire.

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Emplacements réservés

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

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

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

Entités archéologiques

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).

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.

151-11 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.

Une annexe présente les bâtiments de caractère patrimonial susceptibles de changer de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) qui ont été identifiés.

Périmètres soumis à orientation d'aménagement 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.

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 22 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation* des bâtiments existants* régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation* des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;

- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU)

Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

Modalités 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.

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 à l'exception 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 (cf. définition) 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, etc.), les 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.

Modalités de réalisation

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. Les places de stationnement auront une largeur minimum de 2.30 mètres par 5.00 mètres de largeur et adaptées à la configuration du projet (stationnement en épi, en bataille, place PMR, etc.).

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 véhicules

Règles 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.

Règles 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
Habitation	<u>Dans le secteur UC :</u> Il n'est pas demandé de places minimums.
	<u>Dans les autres secteurs :</u> 1 place par tranche de 60 m ² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement. Il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement par logement. Il est exigé une place de stationnement visiteur pour 3 logements créés.

Hébergement	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement. Il ne peut être exigé plus de 2 places par logement
Règles spécifiques pour l'hébergement des personnes âgées	0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes
	1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes maximum

Dispositions spécifiques :

Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, *le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :*

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéa, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat, commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans le secteur UC : - Surface de plancher inférieure à 300 m², il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement. - Surface de plancher supérieure à 300 m² : 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 effectifs ;

	<u>Dans les autres secteurs :</u> 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 effectifs ;
Restauration	<u>Dans le secteur UC :</u> - Surface de plancher inférieure à 300 m² : il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement. - Surface de plancher supérieure à 300 m² : Pour répondre aux besoins des employés et des clients.
	<u>Dans les autres secteurs :</u> - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. - Le nombre de places pourra être réduit sur la base d'une étude justificative des besoins en fonction : - De la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
Commerce de gros	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	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

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 effectifs ; de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les constructions d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les places de stationnement pourront être trouvées en dehors de l'enceinte du projet sur des parcs de stationnement publics prévus à cet effet.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Industrie	1 place par tranche de 200m ² de surface de plancher avec un minimum de 3 places
Entrepôt	1 place par tranche de 200m ² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

Centre de congrès et d'exposition	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 effectifs ;
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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 effectifs ;

*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 vélos

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel), 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
Habitation	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement
Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux	- Surface de plancher inférieure à 250 m ² : il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement.
	- Surface de plancher supérieure à 250 m ² : superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Commerces et artisanat de détail	Pour répondre aux besoins des employés et des clients
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour répondre aux besoins des employés et des usagers

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, 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.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature du flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5 : 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 6 : 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 (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa).

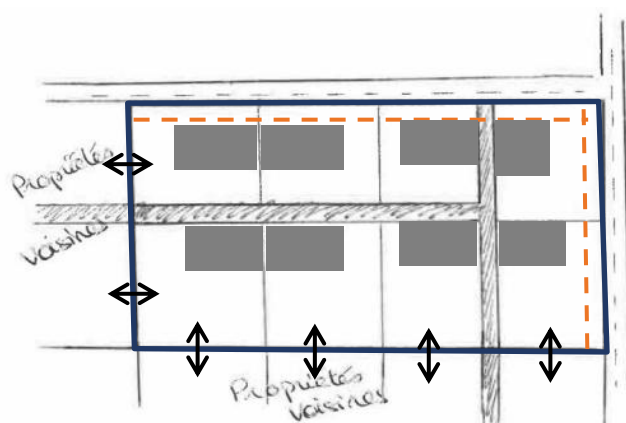
En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot.

Exemple avec les dispositions du PLU suivantes :

----- Marge de recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques

↔ Retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives

□ Périmètre du lotissement



TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU

SECTEUR UC

Caractère du secteur UC

Le secteur UC correspond au tissu urbain traditionnel de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Règles applicables au secteur UC

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UC - Article 1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

UC - 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		UC	UC	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende :



Destinations interdites



Destinations autorisées sous conditions

A l'intérieur du périmètre de centralité commerciale, les changements de destination de commerce vers l'habitat sont interdits.

Les opérations destinées à la production de logement dont l'emprise foncière du projet est supérieure à 5000 m² devront respecter une densité minimale globale de 24 logements par hectare.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 10 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement. Un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins) devra être proposé.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 25m² d'emprise au sol. Elles doivent être implantées à moins de 25m de l'habitation.

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,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles, 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'activités et constructions soumises à des conditions particulières

UC – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

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

- Industrie* et Entrepôt* à condition :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Que les bâtiments 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 :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - 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.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP :

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.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC – Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

UC – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

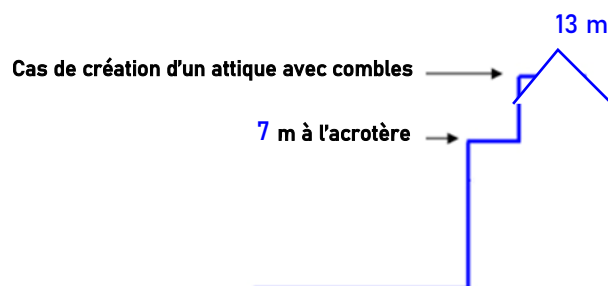
3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*
- Hauteur maximale totale : 13 mètres

Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 2 niveaux en cas de toiture à deux pentes.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

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.

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* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.
- Soit en fonction de l'implantation dominante* (pignon ou façade) du bâtiment avoisinant du même côté de la voie*. Dans ce cas, le bâtiment* nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante*.
- En l'absence de construction voisine d'un côté ou de l'autre, l'implantation de la construction principale sera autorisée à ± 2 mètres de l'alignement de la façade de la construction voisine.

Implantation le long des autres emprises publiques

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

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.

En outre, les annexes pourront s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

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 ;

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

UC – Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures seront à pentes égales ou supérieures à 45°.

Les toitures terrasse* pourront être autorisées pour les volumes d'accompagnement sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Lorsque la construction est constituée de toiture terrasse, la hauteur pourra être portée à 7 mètres sur 30 % maximum de l'emprise de la construction sous réserves qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles résultent d'une recherche architecturale.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et 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, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. 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 châssis de toits doivent être encastrés.

Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

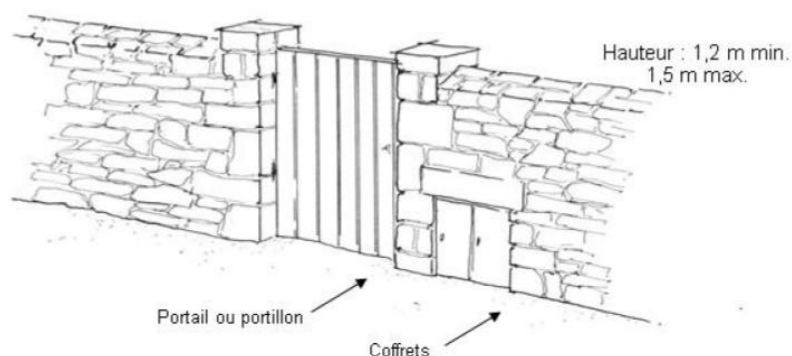
Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,50 mètres.

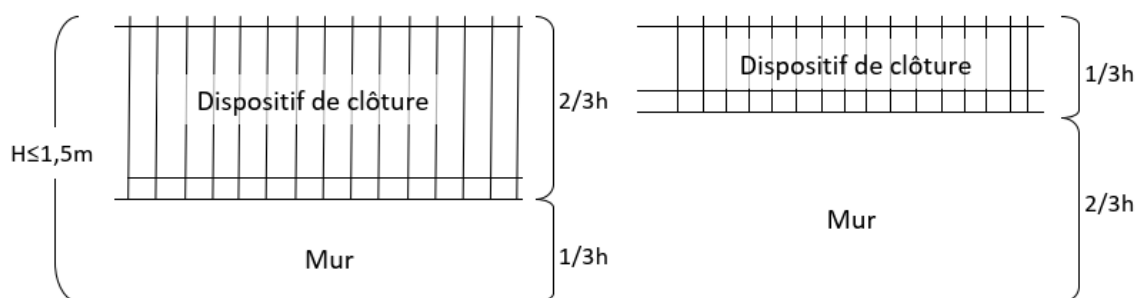
Les clôtures seront constituées soit :

- par un mur de pierres d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m en maçonnerie traditionnelle, avec appareillage de type brouillé en pierre de pays uniquement avec rejointoiment au mortier de chaux

Schéma mur de pierres



- par un muret enduit dans la même teinte que le bâti, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- par une haie arbustive
- par un mur surmonté d'un dispositif de claire voie. La hauteur maximale de la clôture est de 1,50m, le mur représente 1/3 ou 2/3 de la hauteur totale de la clôture. Une pleine hauteur du dispositif de clôture est possible ponctuellement, sur 1 mètre de long maximum, pour accompagner une ouverture (portail, passage, portillons...). Le mur doit être enduit dans la même teinte que le bâti.



Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures en limite séparative et en fond de jardin doivent permettre de préserver ou recréer la perméabilité pour le passage de la petite faune.

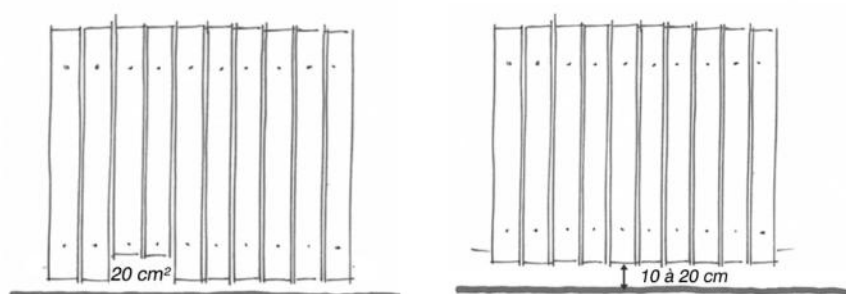
Principes généraux :

- Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Sont autorisées :

- Les haies arbustives, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Les palissades bois, composées de planches de bois posées à la verticale et d'une hauteur maximale de 1,50m. Le passage de la petite faune devra être assurée soit en laissant un passage de 10 à 20 cm sous la palissade, soit en créant une ouverture de 10 à 20cm² tous les 15m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Schéma d'une palissade bois permettant le passage de la petite faune

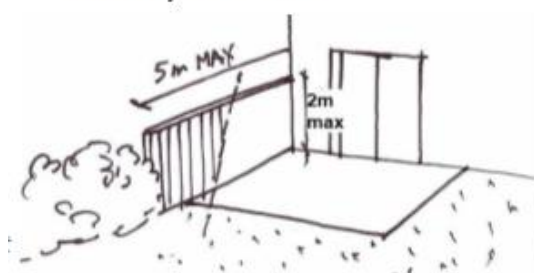


- Les clôtures en châtaignier, type ganivelle, de 1,50m de haut maximum.
- Les grillages d'une hauteur maximale de 1,50m doublés de plantation ou en support de plantes grimpantes. Si le grillage est constitué de mailles serrées, prévoir des trous de 20 cm² tous les 15 m ou au minimum une ouverture si la longueur est inférieure à 15 m.

Protection visuelle des terrasses :

- Afin de préserver l'intimité de chacun, la réalisation de joues de protection des façades et terrasses est autorisée. Elles peuvent être réalisées en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment ou réalisées en bardage bois ou bardage métallique si la construction en comporte. D'une manière générale, les joues de terrasse font partie du projet général et la continuité de matériaux est fortement conseillée.
- La hauteur de ces joues est limitée à 2.00 m et leur longueur sera limitée à 5.00m, mesurés depuis la façade du bâtiment.

Schéma d'une joue de terrasse



Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre le maintien des murs pleins en maçonnerie traditionnelle,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,

- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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 bâtis 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 II, Chapitre 2).

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-bâti 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 (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 15% de surfaces perméables pour les unités foncières $\leq$ à 300 m² ;
- 25% de surfaces perméables pour les unités foncières $>$ à 300 m² ;

Les places de stationnement public seront constituées au minimum de 50% de surfaces perméables.

UC – 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 70 % de leur superficie.

Les espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

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 :

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

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

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UC – Article 6 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

Section 3 : Equipement et réseaux

UC – Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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 caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

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

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

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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.

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

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 ordures ménagères.

UC – Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

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*. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, 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 ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. 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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 3l//s/ha et 1 l/s minimum.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...). Le rejet de ces installations est soumis à accord préalable du service d'assainissement.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU

SECTEUR UE

Caractère du secteur UE

Le secteur UE correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Il correspond aux espaces pavillonnaires classiques, relativement peu denses et où les constructions sont souvent implantées en retrait de la voie et des limites.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Règles applicables au secteur UE

Section 1: Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UE - Article 1 usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

UE - 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		UE	UE	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende :



Destinations interdites



Destinations autorisées sous conditions

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,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles, 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'activités et constructions soumises à des conditions particulières

UE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

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

- Les extensions des Entrepôts* existants à condition :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Industrie* à condition :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions à usage de restauration et d'artisanat et de commerce de détail sont seulement autorisés à l'intérieur du périmètre de centralité commerciale défini sur le règlement graphique.

A l'intérieur du périmètre de centralité commerciale, les changements de destination de commerce vers l'habitat sont interdits.

Les opérations destinées à la production de logement dont l'emprise foncière du projet est supérieure à 5000 m² devront respecter une densité minimale globale de 24 logements par hectare.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 10 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement. Un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins) devra être proposé.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 25m² d'emprise au sol. Elles doivent être implantées à moins de 25m de l'habitation.

UE – 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 :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - 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.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP :

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article UE1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE – Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

UE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

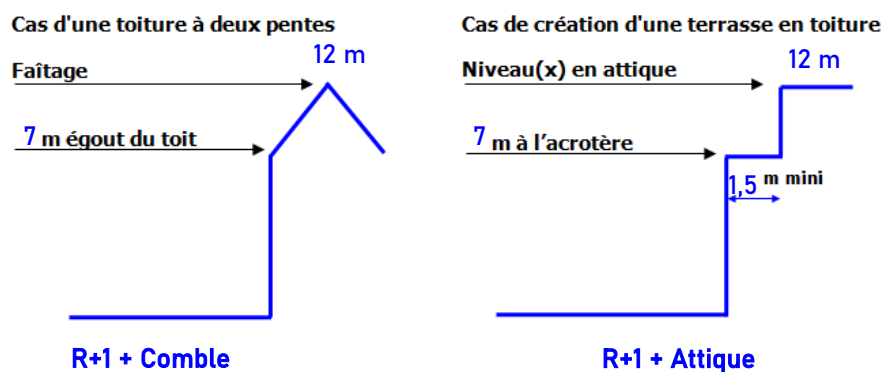
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

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

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*
- Hauteur maximale totale : 12 mètres
- 1 niveaux + comble ou attique.

En cas d'attique, le retrait de l'attique par rapport à la façade principale doit au moins être égal à 1,50 mètre.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

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.

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 doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit librement avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement*.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des 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 doivent être implantés :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait au moins égal à 2 mètres

Les annexes pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait supérieur ou égal à 1.00 mètre 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 ;
- 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 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE - 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale. 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

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et 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, il pourra être autorisé d'autres types de toiture.

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 châssis de toits doivent être encastrés.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

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

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

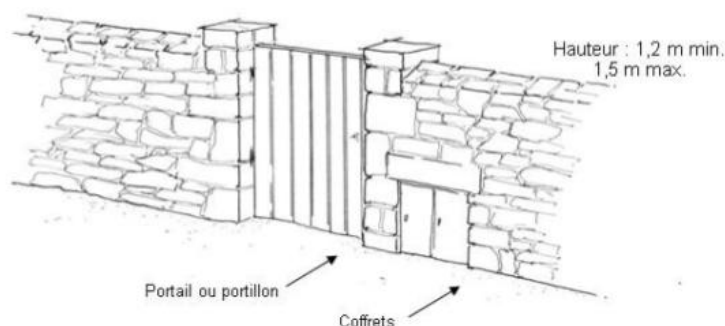
DANS LE SECTEUR UE :

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

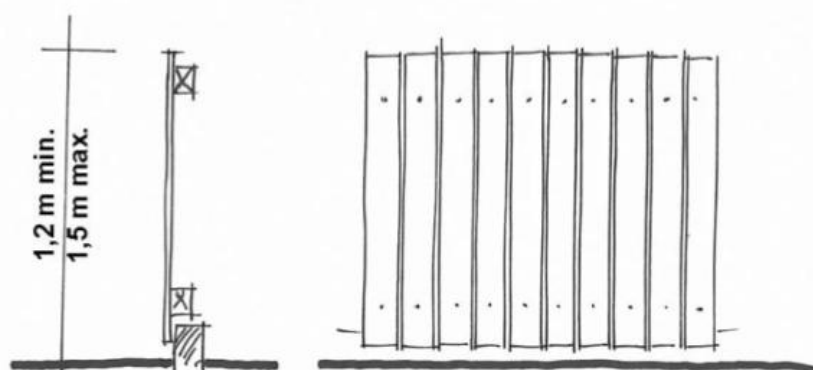
Les clôtures seront constituées soit :

- par un mur de pierres d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m en maçonnerie traditionnelle, avec appareillage de type brouillé en pierre de pays uniquement avec rejointoiement au mortier de chaux



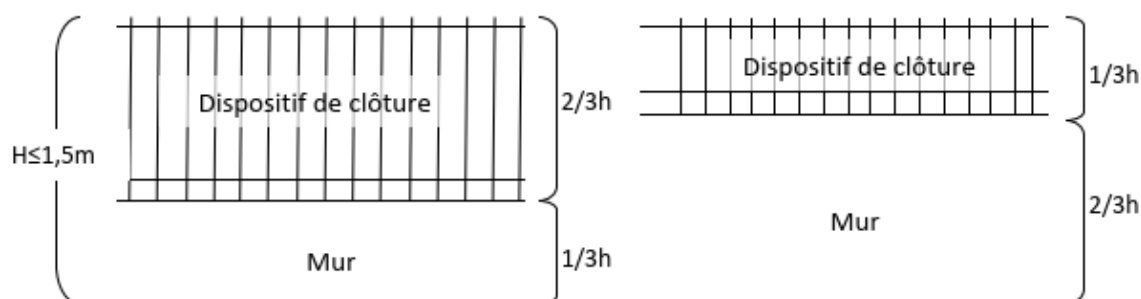
- par une palissade bois, composée de planches de châtaigniers brut posées à la verticale et d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m.

Schéma palissade bois



- par une haie arbustive doublée éventuellement d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1.00 m.
- par des panneaux de grillages rigides servant de supports à des plantes grimpantes.
- par un muret enduit dans la même teinte que le bâti, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

- par un mur surmonté d'un dispositif de claire voie. La hauteur maximale de la clôture est de 1,50m, le mur représente 1/3 ou 2/3 de la hauteur totale de la clôture. Une pleine hauteur du dispositif de clôture est possible ponctuellement, sur 1 mètre de long maximum, pour accompagner une ouverture (portail, passage, portillons...). Le mur doit être enduit dans la même teinte que le bâti.

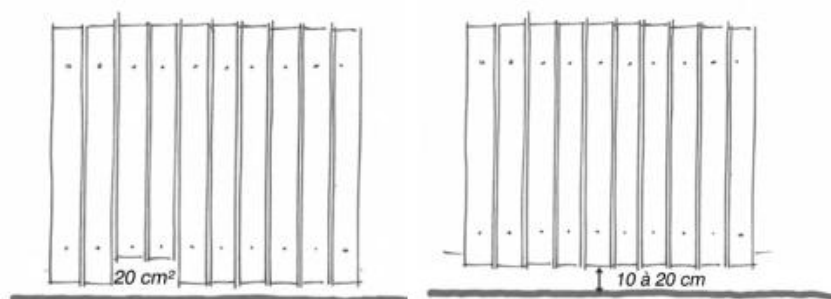


Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Sont autorisées :

- Les haies arbustives, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Les palissades bois, composées de planches de bois posées à la verticale et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Le passage de la petite faune devra être assuré soit en laissant un passage de 10 à 20 cm sous la palissade, soit en créant une ouverture de 10 à 20cm² tous les 15m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Schéma d'une palissade bois permettant le passage de la petite faune



- Les grillages d'une hauteur maximale de 1,5m doublés de plantation ou en support de plantes grimpantes. Si le grillage est constitué de mailles serrées, prévoir des trous de 20 cm² tous les 15 m ou au minimum une ouverture si la longueur est inférieure à 15 m.
- Les ganivelles, d'une hauteur maximale de 1,50m.

Protection visuelle des terrasses :

Afin de préserver l'intimité de chacun, la réalisation de joues de protection des façades et terrasses est autorisée. Elles peuvent être réalisées en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment ou réalisées en bardage bois ou bardage métallique si la construction en comporte.

D'une manière générale, les joues de terrasse font partie du projet général et la continuité de matériaux est fortement conseillée. La hauteur de ces joues est limitée à 2 m et leur longueur sera limitée à 5m, mesurés depuis la façade du bâtiment.

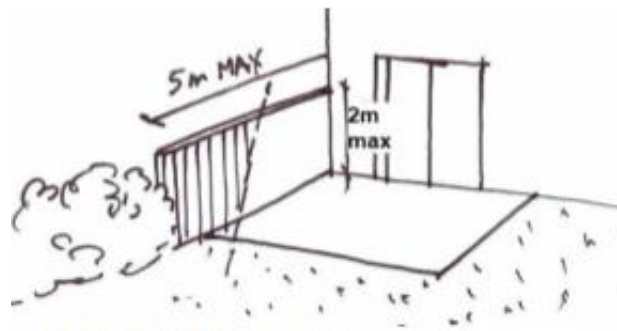


Schéma d'une joue de terrasse

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre le maintien des murs pleins en maçonnerie traditionnelle,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

DANS LE SECTEUR UE1 :

Les clôtures devront respecter le cahier des charges établi dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

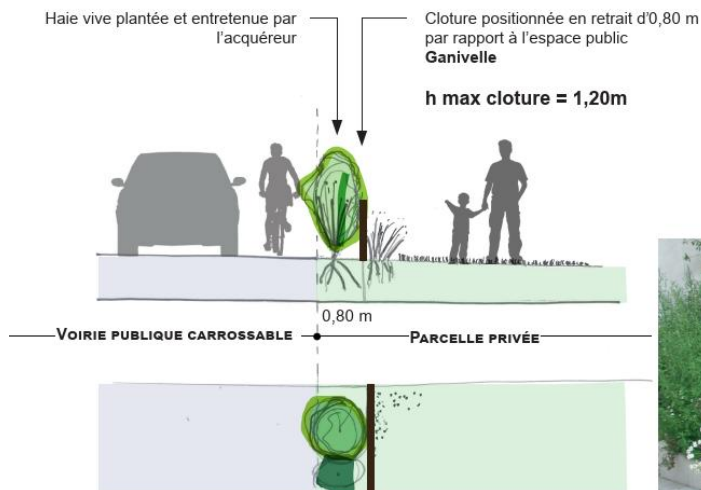
Clôtures implantées le long des emprises publiques :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront réalisées comme suit :

- Une ganivelle de châtaignier non peinte d'une hauteur maximale d'1,20 m, implantée avec un recul de 0.80 m par rapport à la limite séparative et doublée d'une haie arbustive plantée à l'avant de la ganivelle (entre la limite privative et la ganivelle).



Cas exceptionnels : Afin de retenir les terres en limite de propriété de certains lots, il pourra être exceptionnellement autorisé la construction de dispositifs de soutènement sur terrain privé. Seront autorisés uniquement côté voie publique carrossable des éléments bois - bastaings verticaux.

Une demande d'autorisation devra obligatoirement être faite auprès de la Mairie, et l'avis de l'Architecte Conseil de la ZAC devra être sollicité.

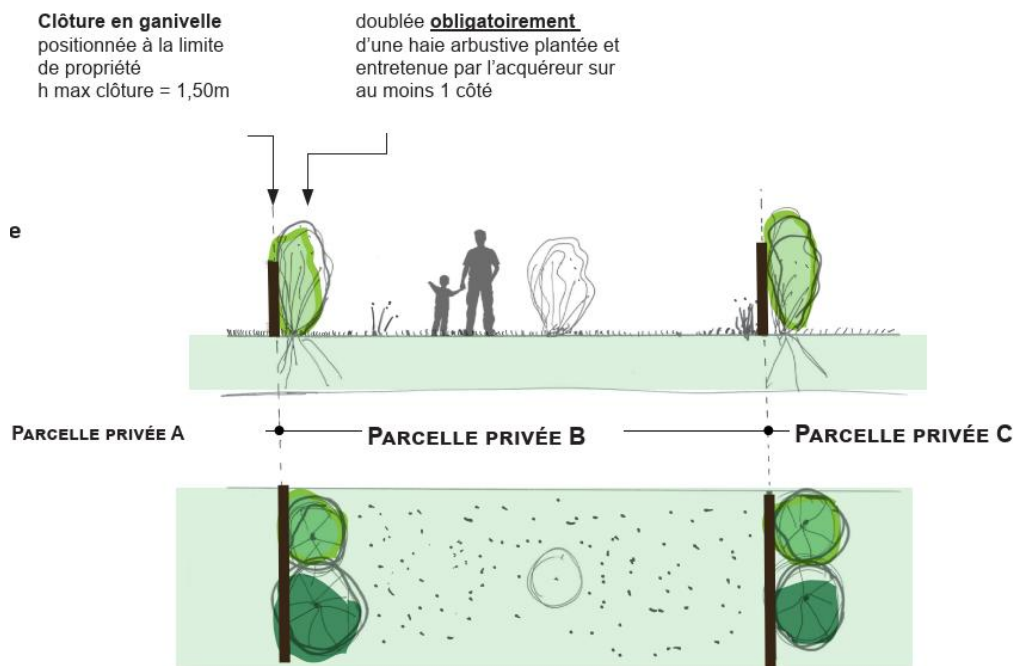
Clôtures implantées le long des limites séparatives* :

En limite séparative avec un autre lot, la clôture sera implantée sur la limite.

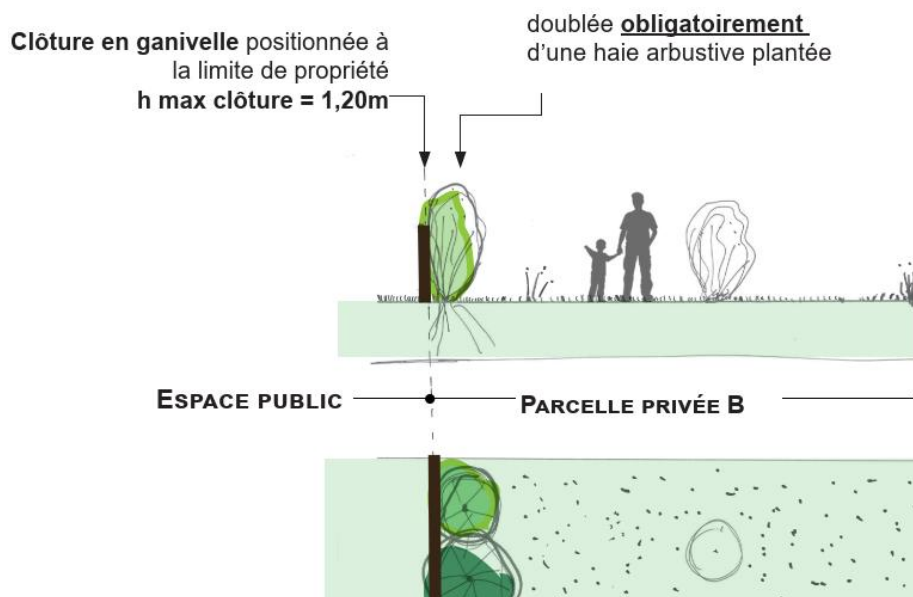
Les clôtures seront constituées : :

- Soit d'une ganivelle de châtaignier non peinte d'une hauteur maximale d'1,50 m, doublée d'une haie arbustive au moins d'un côté

La clôture sera implantée en mitoyenneté entre deux lots.

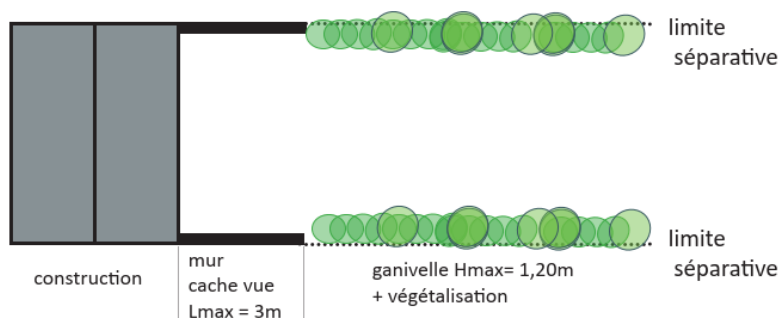


- Soit d'une ganivelle de châtaignier non peinte d'une hauteur maximale d'1,20 m, doublée d'une haie arbustive à l'intérieur du lot



Murs Pare-vue

Lorsque la construction principale jouxte une limite séparative, la façade arrière peut être prolongée par un mur, réalisé en limite séparative et dans les mêmes matériaux que la construction principale ou par des panneaux bois (pleins ou à claire-voie), d'une hauteur maximale de 1.80 mètre et d'une longueur maximale de 3 mètres.



Ouvrages de soutènement

Etant donné la topographie naturelle du site et l'ambition du projet de s'intégrer au plus près de cette topographie naturelle, des ouvrages de soutènement seront à réaliser en limite de certains lots.

Les linéaires figurant au plan sont indicatifs, ils situent le positionnement du soutènement qui sera à adapter en fonction des choix d'implantation de la construction.

La hauteur maximale des ouvrages de soutènement autorisée est de 1,50m (dans les cas les plus délicats). La priorité reste d'aménager le site, espaces privatifs inclus, en cohérence avec la topographie. Une hauteur d'1,50 m sera tolérée seulement si aucune alternative n'est possible pour absorber la pente sur l'espace privatif.

La topographie devra être gérée en priorité sur l'espace privatif soit par un terrassement en légère pente soit par des aménagements en terrasse et selon les prescriptions de niveau indiquée – rez de jardin, rez-de-chaussée haut par exemple.

Pour les ouvrages de soutènement en limite de l'espace public :

- De 0 à 1,00 m : ils seront en basting bois verticaux + talutage en tête si nécessaire.
- De 1,01 à 1,50 m : ils seront maçonnés en pierre naturelle ou maçonnés avec habillage bois.

► Principe d'éléments bois en soutènement



► Exemples d'aménagement de jardins en terrasse



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 bâtis 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 II, Chapitre 2).

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

En cas de nouvelle construction, les toitures devront avoir la capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

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

UE – Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti 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 (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 20% de surfaces perméables pour les unités foncières $\leq$ à 300 m² ;
- 30% de surfaces perméables pour les unités foncières $>$ à 300 m² ;

Les places de stationnement public seront constituées au minimum de 50% de surfaces perméables.

UE – 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 70 % de leur superficie.

Les espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

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 :

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

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

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UE – Article 6 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

Section 3 : Equipement et réseaux

UE – Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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 et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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.

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

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 ordures ménagères.

UE – Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

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*. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, 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 ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 3l/s/ha et 1 l/s minimum.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Tout projet de construction neuve (hors annexes) doit prévoir un dispositif de récupération et de réutilisation d'eau de pluie des toitures conçu et réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et déclaré en mairie.

Ce dispositif sera réalisé soit en aérien (cuve de récupération des eaux pluviales) ou en enterré et son dimensionnement correspondre aux besoins liés aux usages domestique (exemple : WC, lave-linge...) et externes à la construction (arrosage du jardin).

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...). Le rejet de ces installations est soumis à accord préalable du service d'assainissement.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU

SECTEUR UL

Caractère du secteur UL

Le secteur UL correspond aux zones urbaines à vocation administratives, sportives et de loisirs. Il permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Règles applicables au secteur UL

Section 1: Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UL - Article 1 usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

UL - 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		UL	UL	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende :



Destinations interdites



Destinations autorisées sous conditions

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, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.

UL – Article 2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

UL – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

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

- Entrepôt*, bureaux* à condition :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
 - Qu'ils soient directement nécessaires et accessoires à une sous-destination* autorisée dans le sous-secteur.

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 aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - 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* soumises quel que soit leur régime d'autorisation à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL – Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

UL – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 13 mètres.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics*.

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.

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

Non règlementé

3.2.2. Limites séparatives

Non règlementé

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

Non règlementé.

UL - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL - 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

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.

4.1.4. Clôtures

Sont interdits les murs en parpaings ou briques non enduits, les plaques de béton brut.

La plantation de haies mono-spécifiques de lauriers-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...)

Les grilles et grillages devront être de teinte foncée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

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 bâtis 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.

UL - 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront avoir la capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

UL - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti 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. Les circulations doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres.

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 15% de surfaces perméables pour les unités foncières $\leq$ à 300 m² ;
- 25% de surfaces perméables pour les unités foncières $>$ à 300 m² ;

Les places de stationnement public seront constituées au minimum de 50% de surfaces perméables.

UL - 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 (cf. Dispositions générales).

Les espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

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 :

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

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

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UL - Article 6 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

Section 3 : Equipement et réseaux

UL - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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 et de la protection civile.

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

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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 ordures ménagères.

UL - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

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*. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, 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 ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 3l//s/ha et 1 l/s minimum.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...). Le rejet de ces installations est soumis à accord préalable du service d'assainissement.

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

Non règlementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU

SECTEUR UH

Caractère du secteur UH

La zone UH correspond au Secteur Déjà Urbanisé du Hervelin. Ce secteur est destiné à permettre le développement de l'habitat en densification uniquement.

Règles applicables au secteur UH

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UH - Article 1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

UH - 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		UH	UH	UH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende :



Destinations interdites



Destinations autorisées sous conditions

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,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles, 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'activités et constructions soumises à des conditions particulières

UH – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les nouvelles constructions***, **les extensions des constructions existantes*** et les changements de destination ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Le changement de destination des constructions existantes vers l'habitat lorsque le bâtiment revêt une volumétrie et un caractère traditionnel. Celui-ci ne devra pas compromettre l'activité agricole.
- Les extensions des bâtiments existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition que :
 - L'emprise au sol nouvellement créée par habitation soit inférieure à 150m²
 - La densité de l'opération affiche une densité de 24 logements par hectare pour toute unité foncière dont la superficie est supérieure à 1 000 m².
- Les annexes des constructions existantes sont autorisées sous condition :
 - D'être situées sur la même unité foncière qu'une habitation existante,
 - De ne pas créer un nouveau logement,
 - L'emprise au sol de l'ensemble des annexes liées à une habitation y compris les piscines doit être inférieure ou égale à 50m².

- Les piscines sont autorisées dans la limite de 25m² d'emprise au sol. Elles doivent être implantées à moins de 25m de l'habitation.
- Le stationnement de caravanes où est implantée la résidence du propriétaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités ;
- Les dépôts de toute nature à condition d'être liés à une activité admise dans la zone ou à une occupation temporaire liée à un chantier

UH - 2.2 Types d'activités

Dans les secteurs concernés par une OAP :

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article UH1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UH - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

UH - 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Les dispositions définies dans l'article 2 seront respectées.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

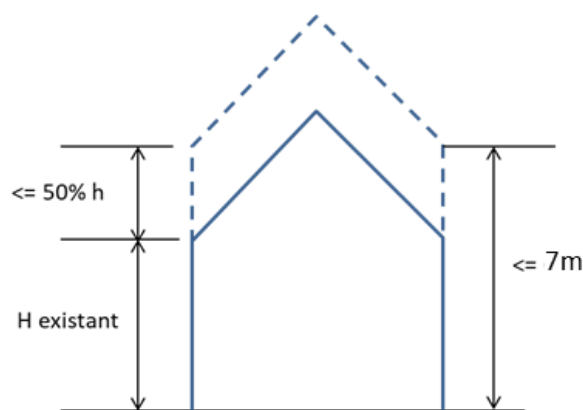
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*
- Hauteur maximale totale : 12 mètres
- 1 niveau + comble.

Dans le cas d'une surélévation (extension verticale du bâtiment) :

- La hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.
- En espace proche du rivage la surélévation du bâtiment ne pourra être supérieure à 50% de la hauteur actuelle, sans être supérieure à 7m à l'égout et 10m au faîtage.



Limitation de l'extension de la hauteur en espace proche du rivage

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

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

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 doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit librement avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement*.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des 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 doivent être implantés :

- Soit en limites séparatives
- Soit en retrait au moins égal à 2 mètres

Les annexes pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait supérieur ou égal à 1 mètre 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 ;
- 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.

UH - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UH - 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale. 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.

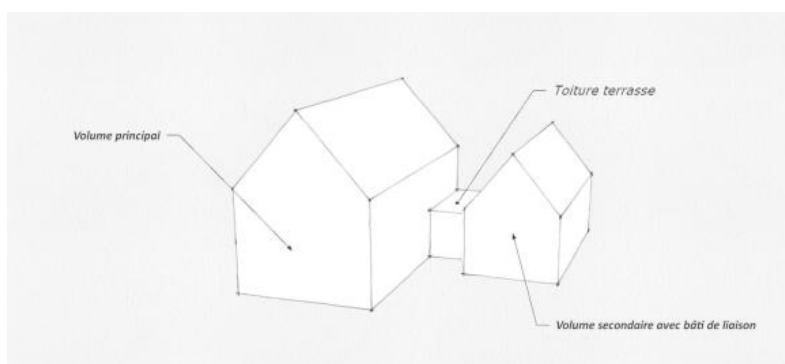
4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées seront autorisées sur un linéaire maximal de 5m si elles sont enchâssées entre deux constructions.



Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et 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, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. 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 châssis de toits doivent être encastrés.

4.1.4. Clôtures

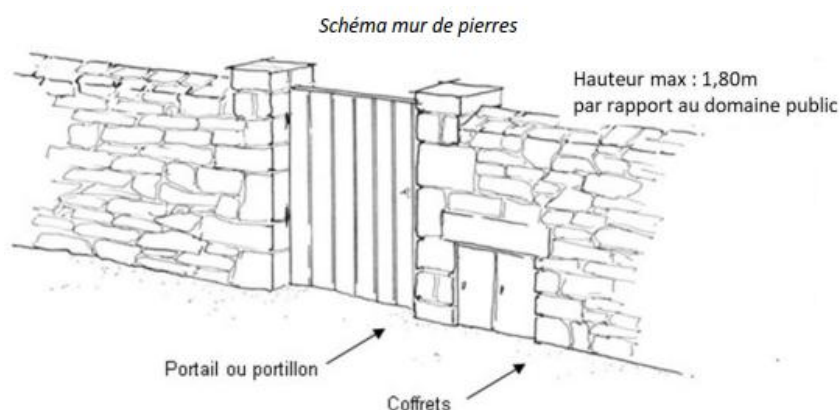
Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

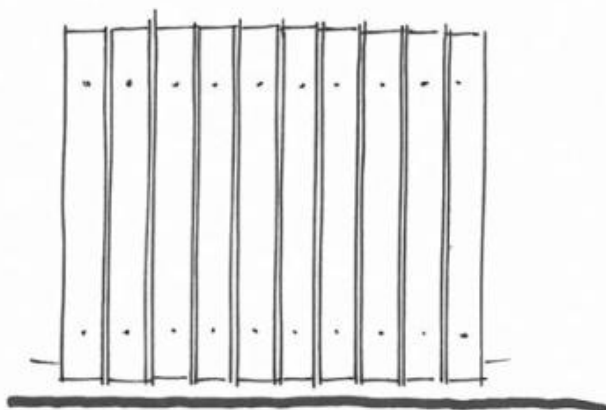
Les clôtures si elles existent seront constituées soit :

- par un mur de pierres d'une hauteur maximale de 1,80m, par rapport au niveau de l'espace public, en maçonnerie traditionnelle, avec appareillage de type brouillé en pierre de pays uniquement avec rejointoiement au mortier de chaux.

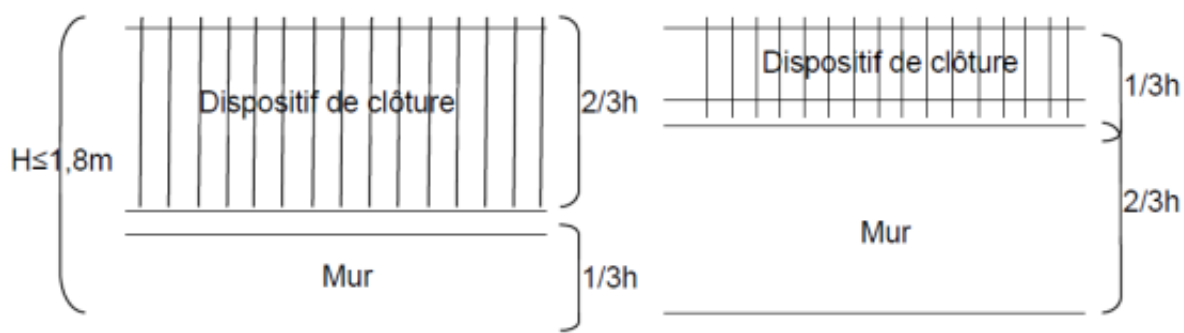


- par une palissade bois, composée de planches de bois posées à la verticale et d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m.

Schéma palissade bois



- par une haie arbustive doublée éventuellement d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1 m.
- par des panneaux de grillages rigides de 1,50m de haut maximum servant de support à des plantes grimpantes.
- par un muret enduit dans la même teinte que le bâti, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- par un mur surmonté d'un dispositif de claire voie. La hauteur maximale de la clôture est de 1,50m, le mur représentant 1/3 ou 2/3 de la hauteur totale de la clôture. Une pleine hauteur du dispositif de clôture est possible ponctuellement, sur 1 mètre de long maximum, pour accompagner une ouverture (portail, passage, portillons...). Le mur doit être enduit dans la même teinte que le bâti.



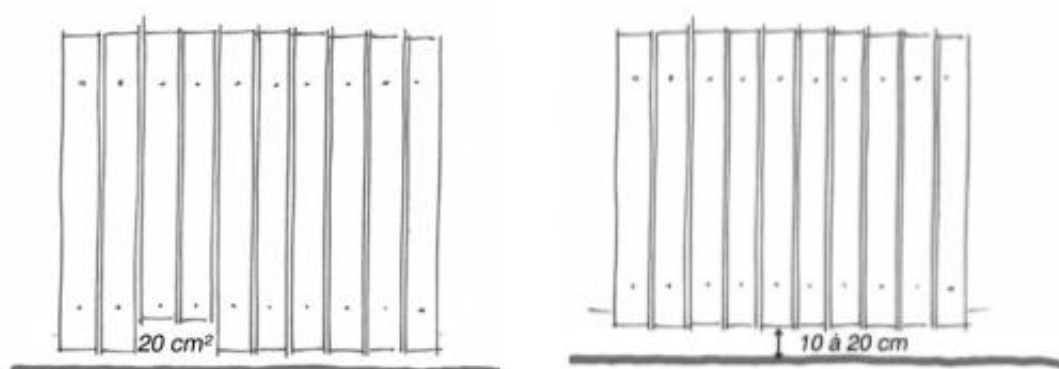
Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures en limite séparative et en fond de jardin doivent permettre de préserver ou recréer la perméabilité pour le passage de la petite faune.

Les clôtures si elles existent seront constituées soit :

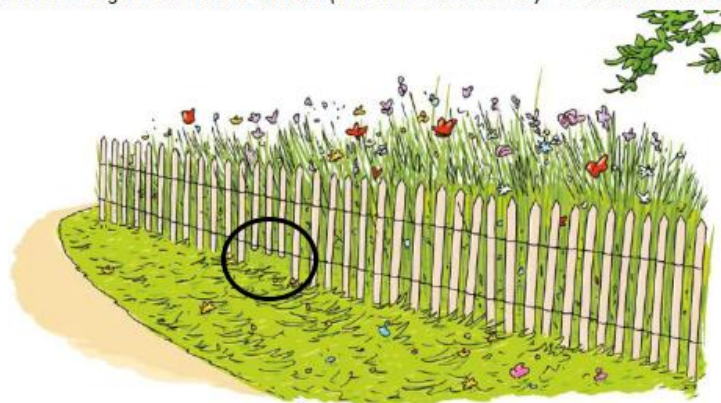
- Les palissades bois, composées de planches de bois posées à la verticale et d'une hauteur maximale de 1,50m. Le passage de la petite faune devra être assurée soit en laissant un passage de 10 à 20 cm sous la palissade, soit en créant une ouverture de 10 à 20cm² tous les 15m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Schéma d'une palissade bois permettant le passage de la petite faune



- Les clôtures en châtaignier, type ganivelle, de 1,50m de haut maximum.

Clôture en châtaignier avec une ouverture (lattis raccourcis en bas) - © Bruxelles Environnement



- Les grillages d'une hauteur maximale de 1,5m doublés de plantation ou en support de plantes grimpantes. Si le grillage est constitué de mailles serrées, prévoir des trous de 20 cm² tous les 15 m ou au minimum une ouverture si la longueur est inférieure à 15 m.

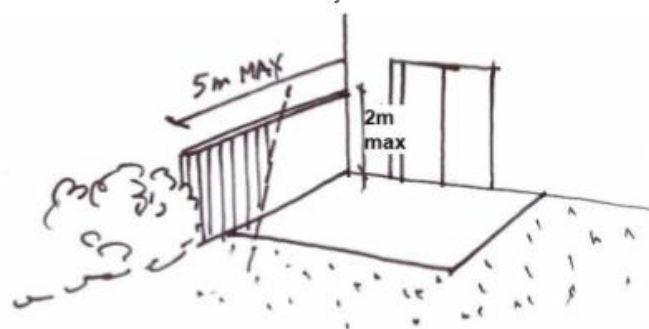
Protection visuelle des terrasses :

Afin de préserver l'intimité de chacun, la réalisation de joues de protection des façades et terrasses est autorisée dans le prolongement du bâtiment.

Elles peuvent être réalisées en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment ou réalisées en bardage bois ou bardage métallique si la construction en comporte. D'une manière générale, les joues de terrasse font partie du projet général et la continuité de matériaux est fortement conseillée.

La hauteur de ces joues est limitée à 2 m et leur longueur sera limitée à 5m, mesurés depuis la façade du bâtiment.

Schéma d'une joue de terrasse



Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre le maintien des murs pleins en maçonnerie traditionnelle,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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 bâtis 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 II, Chapitre 2).

UH – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront avoir la capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

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

UH – Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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 (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 20% de surfaces perméables pour les unités foncières $\leq$ à 300 m² ;
- 30% de surfaces perméables pour les unités foncières $>$ à 300 m² ;

Les places de stationnement public seront constituées au minimum de 50% de surfaces perméables.

UH – 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 70 % de leur superficie.

Les espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

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 :

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

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

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UH – Article 6 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

Section 3 : Equipement et réseaux

UH – Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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 et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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.

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

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 ordures ménagères.

UH – Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

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*. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, 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 ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 3l/s/ha et 1 l/s minimum.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Tout projet de construction neuve (hors annexes) doit prévoir un dispositif de récupération et de réutilisation d'eau de pluie des toitures conçu et réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et déclaré en mairie.

Ce dispositif sera réalisé soit en aérien (cuve de récupération des eaux pluviales) ou en enterré et son dimensionnement correspondre aux besoins liés aux usages domestique (exemple : WC, lave-linge...) et externes à la construction (arrosage du jardin).

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...). Le rejet de ces installations est soumis à accord préalable du service d'assainissement.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU

SECTEUR UV

Caractère du secteur UV

La zone UV correspond aux villages identifiés au titre de la loi littoral au SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. Il s'agit du secteur des Chênes, des Gastines et de Saint-Georges. Ces secteurs sont destinés principalement à recevoir des constructions en lien avec l'habitat, mais peuvent aussi recevoir des activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, ces zones correspondent aux villages situés en dehors du bourg.

Règles applicables au secteur UV

Section 1: Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UV - Article 1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

UV - 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		UV	UV	UV
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende :



Destinations interdites



Destinations autorisées sous conditions

UV – 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,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles, 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.

UV – Article 2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

UV – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

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

- Entrepôt* à condition :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

- Artisanat et commerce de détail*, Restauration*, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, Hébergement hôtelier et touristique* à condition :
 - Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les opérations destinées à la production de logement dont l'emprise foncière du projet est supérieure à 5000 m² devront respecter une densité minimale globale de 24 logements par hectare.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 25m² d'emprise au sol. Elles doivent être implantées à moins de 25m de l'habitation.

UV – 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 :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - 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.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP :

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article UV1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UV – Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

UV – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

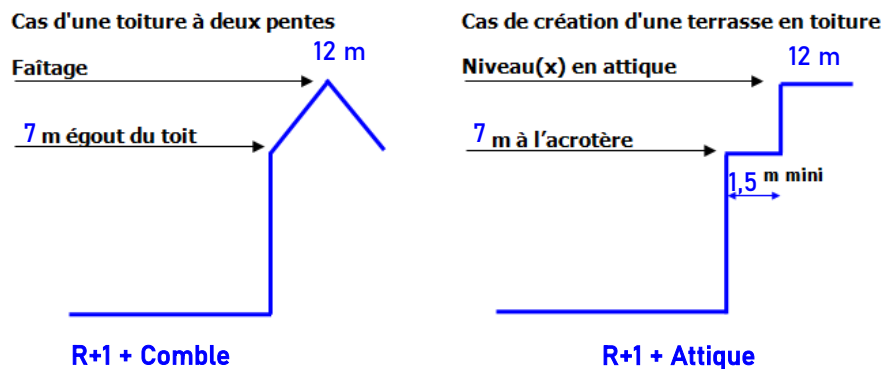
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

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

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*
- Hauteur maximale totale : 12 mètres
- 1 niveaux + comble ou attique.

En cas d'attique, le retrait de l'attique par rapport à la façade principale doit au moins être égal à 1,50 mètre.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

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.

UV – 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 doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit librement avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement*.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des 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 doivent être implantés :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait au moins égal à 2 mètres

Les annexes pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait supérieur ou égal à 1.00 mètre 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 ;
- 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.

UV - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UV - 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale. 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

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et 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, il pourra être autorisé d'autres types de toiture.

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 châssis de toits doivent être encastrés.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

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

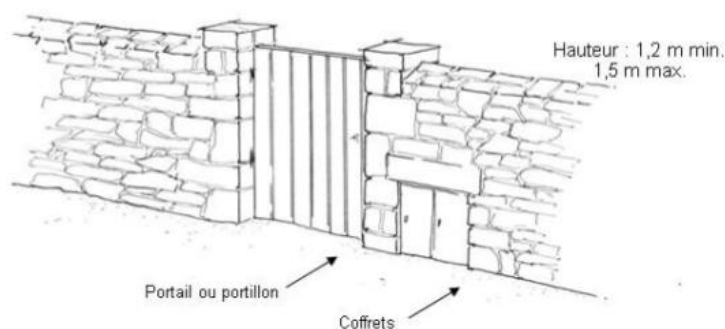
Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

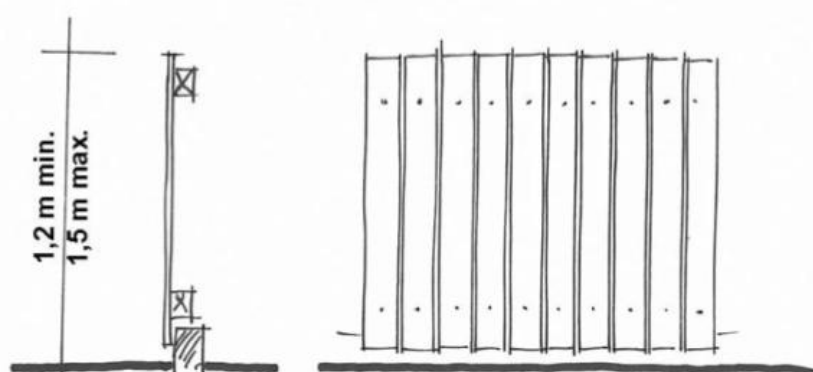
Les clôtures seront constituées soit :

- par un mur de pierres d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m en maçonnerie traditionnelle, avec appareillage de type brouillé en pierre de pays uniquement avec rejointoiement au mortier de chaux



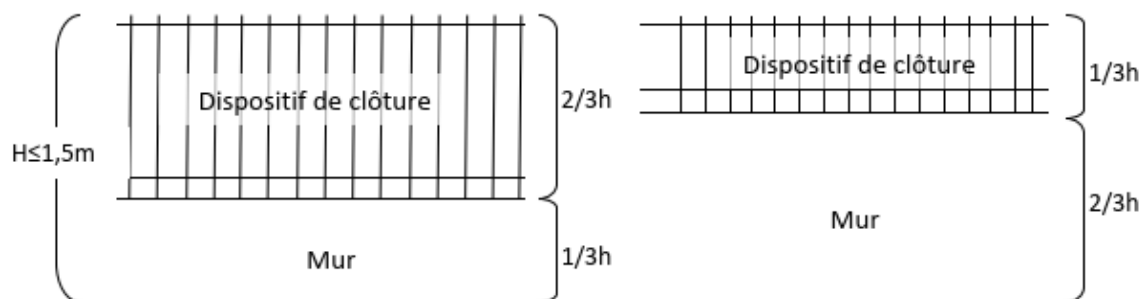
- par une palissade bois, composée de planches de châtaigniers brut posées à la verticale et d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m.

Schéma palissade bois



- par une haie arbustive doublée éventuellement d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1.00 m.
- par des panneaux de grillages rigides servant de supports à des plantes grimpantes.
- par un muret enduit dans la même teinte que le bâti, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

- par un mur surmonté d'un dispositif de claire voie. La hauteur maximale de la clôture est de 1,50m, le mur représente 1/3 ou 2/3 de la hauteur totale de la clôture. Une pleine hauteur du dispositif de clôture est possible ponctuellement, sur 1 mètre de long maximum, pour accompagner une ouverture (portail, passage, portillons...). Le mur doit être enduit dans la même teinte que le bâti.

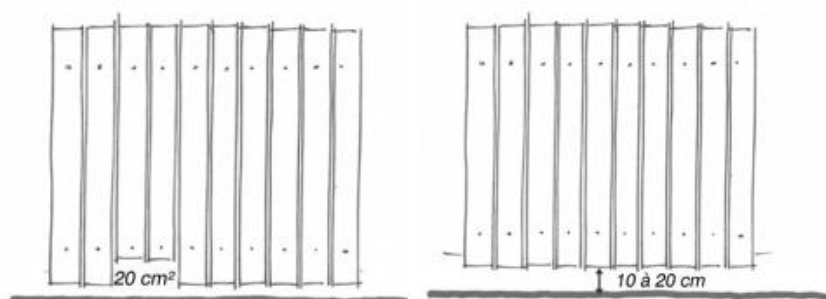


Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Sont autorisées :

- Les haies arbustives, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Les palissades bois, composées de planches de bois posées à la verticale et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Le passage de la petite faune devra être assurée soit en laissant un passage de 10 à 20 cm sous la palissade, soit en créant une ouverture de 10 à 20cm² tous les 15m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Schéma d'une palissade bois permettant le passage de la petite faune



- Les grillages d'une hauteur maximale de 1,5m doublés de plantation ou en support de plantes grimpantes. Si le grillage est constitué de mailles serrées, prévoir des trous de 20 cm² tous les 15 m ou au minimum une ouverture si la longueur est inférieure à 15 m.
- Les ganivelles, d'une hauteur maximale de 1,50m.

Protection visuelle des terrasses :

Afin de préserver l'intimité de chacun, la réalisation de joues de protection des façades et terrasses est autorisée. Elles peuvent être réalisées en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment ou réalisées en bardage bois ou bardage métallique si la construction en comporte.

D'une manière générale, les joues de terrasse font partie du projet général et la continuité de matériaux est fortement conseillée. La hauteur de ces joues est limitée à 2 m et leur longueur sera limitée à 5m, mesurés depuis la façade du bâtiment.

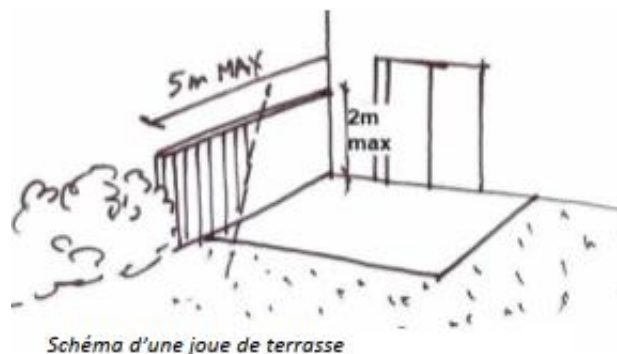


Schéma d'une joue de terrasse

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre le maintien des murs pleins en maçonnerie traditionnelle,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

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 bâtis 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 II, Chapitre 2).

UV – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront avoir la capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

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

UV – Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UV – 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 (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 20% de surfaces perméables pour les unités foncières $\leq$ à 300 m² ;
- 30% de surfaces perméables pour les unités foncières $>$ à 300 m² ;

Les places de stationnement public seront constituées au minimum de 50% de surfaces perméables.

UV – 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 70 % de leur superficie.

Les espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

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).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UV – Article 6 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

Section 3 : Equipement et réseaux

UV – Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

UV – 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 et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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.

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

UV – 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 ordures ménagères.

UV - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

UV - 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*. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, 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 ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 3l//s/ha et 1 l/s minimum.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Tout projet de construction neuve (hors annexes) doit prévoir un dispositif de récupération et de réutilisation d'eau de pluie des toitures conçu et réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et déclaré en mairie.

Ce dispositif sera réalisé soit en aérien (cuve de récupération des eaux pluviales) ou en enterré et son dimensionnement correspondre aux besoins liés aux usages domestique (exemple : WC, lave-linge...) et externes à la construction (arrosage du jardin).

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...). Le rejet de ces installations est soumis à accord préalable du service d'assainissement.

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.

UV – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU

SECTEUR 1AUE

Caractère du secteur 1AUE

Le secteur 1 AUE est une zone non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les éventuelles orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUE = UE), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Règles applicables au secteur 1AUE

Section 1: Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUE - Article 1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1AUE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		1AUE	1AUE	1AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende :



Destinations interdites



Destinations autorisées sous conditions

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,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles, 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'activités et constructions soumises à des conditions particulières

1AUE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Les piscines sont autorisées dans la limite de 25m² d'emprise au sol. Elles doivent être implantées à moins de 25m de l'habitation.

1AUE – 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 :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - 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.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP :

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.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE – Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

1AUE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

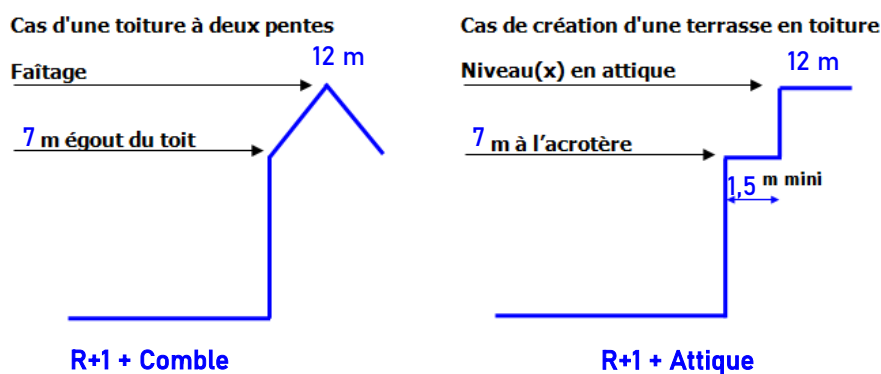
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

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

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*
- Hauteur maximale totale : 12 mètres
- 1 niveaux + comble ou attique.

En cas d'attique, le retrait de l'attique par rapport à la façade principale doit au moins être égal à 1,50 mètre.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

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.

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 doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit librement avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement*.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des 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 doivent être implantés :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait au moins égal à 2 mètres

Les annexes pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait supérieur ou égal à 1.00 mètre 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).

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 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale. 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

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et 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, il pourra être autorisé d'autres types de toiture.

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 châssis de toits doivent être encastrés.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures devront respecter le cahier des charges établi dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

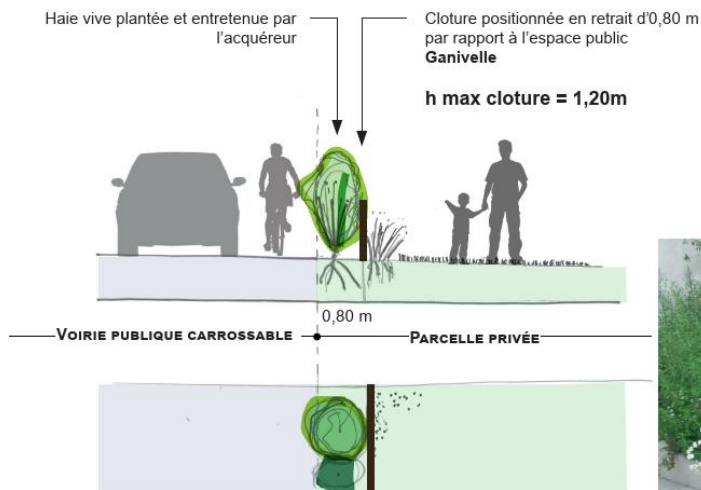
Clôtures implantées le long des emprises publiques :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront réalisées comme suit :

- Une ganivelle de châtaignier non peinte d'une hauteur maximale d'1,20 m, implantée avec un recul de 0.80 m par rapport à la limite séparative et doublée d'une haie arbustive plantée à l'avant de la ganivelle (entre la limite privative et la ganivelle).



Cas exceptionnels : Afin de retenir les terres en limite de propriété de certains lots, il pourra être exceptionnellement autorisé la construction de dispositifs de soutènement sur terrain privé. Seront autorisés uniquement côté voie publique carrossable des éléments bois - bastinges verticaux.

Une demande d'autorisation devra obligatoirement être faite auprès de la Mairie, et l'avis de l'Architecte Conseil de la ZAC devra être sollicité.

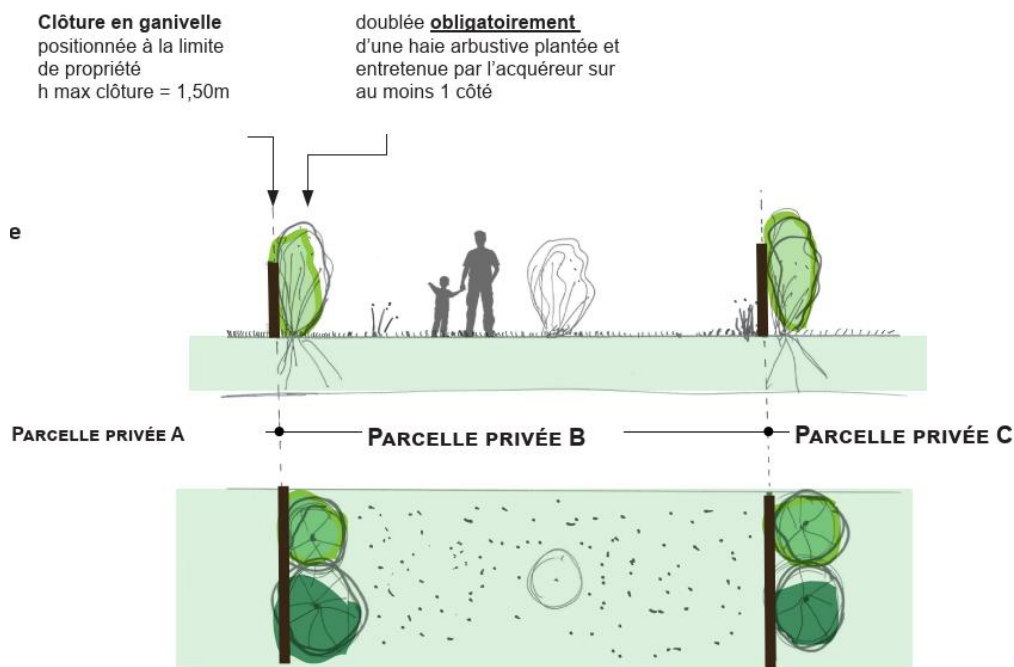
Clôtures implantées le long des limites séparatives* :

En limite séparative avec un autre lot, la clôture sera implantée sur la limite.

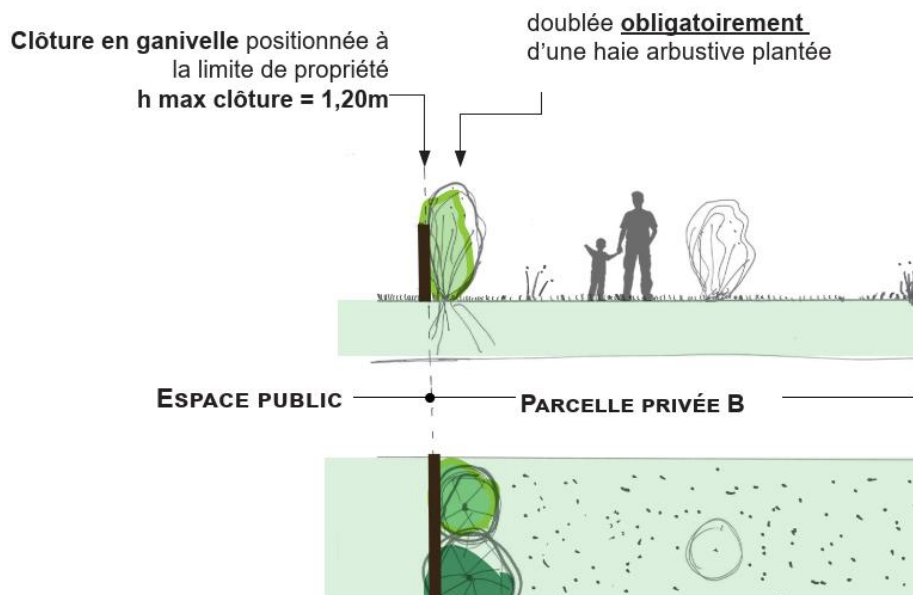
Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une ganivelle de châtaignier non peinte d'une hauteur maximale d'1,50 m, doublée d'une haie arbustive au moins d'un côté

La clôture sera implantée en mitoyenneté entre deux lots.

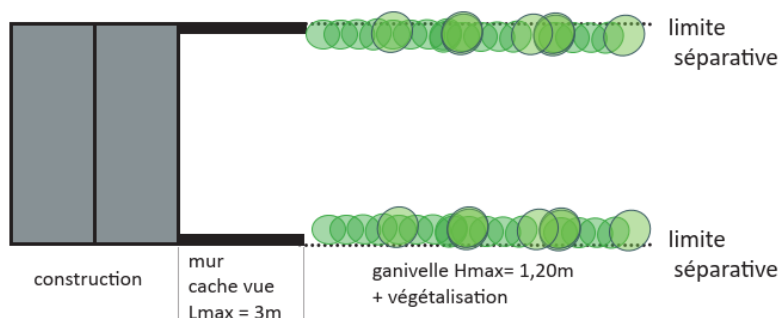


- Soit d'une ganivelle de châtaignier non peinte d'une hauteur maximale d'1,20 m, doublée d'une haie arbustive à l'intérieur du lot



Murs Pare-vue

Lorsque la construction principale jouxte une limite séparative, la façade arrière peut être prolongée par un mur, réalisé en limite séparative et dans les mêmes matériaux que la construction principale ou par des panneaux bois (pleins ou à claire-voie), d'une hauteur maximale de 1.80 mètre et d'une longueur maximale de 3 mètres.



Ouvrages de soutènement

Etant donné la topographie naturelle du site et l'ambition du projet de s'intégrer au plus près de cette topographie naturelle, des ouvrages de soutènement seront à réaliser en limite de certains lots.

Les linéaires figurant au plan sont indicatifs, ils situent le positionnement du soutènement qui sera à adapter en fonction des choix d'implantation de la construction.

La hauteur maximale des ouvrages de soutènement autorisée est de 1,50m (dans les cas les plus délicats). La priorité reste d'aménager le site, espaces privatifs inclus, en cohérence avec la topographie. Une hauteur d'1,50 m sera tolérée seulement si aucune alternative n'est possible pour absorber la pente sur l'espace privatif.

La topographie devra être gérée en priorité sur l'espace privatif soit par un terrassement en légère pente soit par des aménagements en terrasse et selon les prescriptions de niveau indiquée – rez de jardin, rez-de-chaussée haut par exemple.

Pour les ouvrages de soutènement en limite de l'espace public :

- De 0 à 1,00 m : ils seront en basting bois verticaux + talutage en tête si nécessaire.
- De 1,01 à 1,50 m : ils seront maçonnés en pierre naturelle ou maçonnés avec habillage bois.

► Principe d'éléments bois en soutènement



► Exemples d'aménagement de jardins en terrasse



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 bâtis 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 II, Chapitre 2).

1AUE – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront avoir la capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

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

1AUE – Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti 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 (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 20% de surfaces perméables pour les unités foncières $\leq$ à 300 m² ;
- 30% de surfaces perméables pour les unités foncières $>$ à 300 m² ;

Les places de stationnement public seront constituées au minimum de 50% de surfaces perméables.

1AUE – 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 70 % de leur superficie.

Les espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

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 :

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

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

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AUE – Article 6 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

Section 3 : Equipement et réseaux

1AUE – Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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 et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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.

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

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 ordures ménagères.

1AUE - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

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*. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, 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 ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 3l//s/ha et 1 l/s minimum.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Tout projet de construction neuve (hors annexes) doit prévoir un dispositif de récupération et de réutilisation d'eau de pluie des toitures conçu et réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et déclaré en mairie.

Ce dispositif sera réalisé soit en aérien (cuve de récupération des eaux pluviales) ou en enterré et son dimensionnement correspondre aux besoins liés aux usages domestique (exemple : WC, lave-linge...) et externes à la construction (arrosage du jardin).

1AUE – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...). Le rejet de ces installations est soumis à accord préalable du service d'assainissement.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU

SECTEUR 1AUL

Caractère du secteur 1AUL

Le secteur 1 AUL est une zone non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les éventuelles orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUL = UL), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Règles applicables au secteur 1AUL

Section 1: Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUL - Article 1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1AUL – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		1AUL	1AUL	1AUL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende :



Destinations interdites



Destinations autorisées sous conditions

1AUL – 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,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.

1AUL – Article 2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

1AUL – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Non règlementé.

1AUL – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - 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 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUL - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

1AUL – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

1AUL – 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 règlementé

3.2.2. Limites séparatives

Non règlementé

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

Non règlementé.

1AUL - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUL – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

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.

4.1.4. Clôtures

Sont interdits les murs en parpaings ou briques non enduits, les plaques de béton brut.

La plantation de haies mono-spécifiques de lauriers-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...)

Les grilles et grillages devront être de teinte foncée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

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 bâtis 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.

1AUL – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront avoir la capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

1AUL – Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUL – 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. Les circulations doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres.

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 20% de surfaces perméables pour les unités foncières $\leq$ à 300 m² ;
- 30% de surfaces perméables pour les unités foncières $>$ à 300 m² ;

Les places de stationnement public seront constituées au minimum de 50% de surfaces perméables.

1AUL – 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 (cf. Dispositions générales).

Les espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

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).

1AUL – 5.3, Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AUL – Article 6 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

Section 3 : Equipement et réseaux

1AUL – Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1AUL – 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 et de la protection civile.

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

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

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

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.

1AUL – 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 ordures ménagères.

1AUL - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

1AUL – 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*. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, 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 ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place. Une étude de filière devra être réalisée au préalable.

En cas de rejet d'eaux usées non domestiques (strictes ou assimilés domestiques : artisanats), un arrêté d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées en priorité par infiltration.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale ne sera autorisé que si cela est techniquement non réalisable (étude de perméabilité des sols à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme par le pétitionnaire).

Dans ce cas un stockage avant rejet sera obligatoire en retenant un débit de fuite de 3l//s/ha et 1 l/s minimum.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

1AUL – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...). Le rejet de ces installations est soumis à accord préalable du service d'assainissement.

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.

1AUL – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de 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 correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

Elle se compose d'une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Dans cette zone sont également présents les constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes.

Elle comprend les secteurs suivants :

- « Ab » : secteur couvrant des espaces agricoles situés en coupure d'urbanisation définie par le SCoT des communes du Pays de Saint-Malo ou en proximité immédiate du bourg où les nouvelles constructions sont interdites.
- « Ac » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités en lien avec l'ancienne carrière. La reconversion du site pourra se tourner vers le domaine du Loisirs et du tourisme.
- « Ad » : secteur destiné à l'aire de covoiturage à proximité de la route départementale n°74.
- « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- « Aes » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil des équipements scolaires de l'école Sainte-Marie.
- « Al » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil des activités en lien avec la ferme de Boulienne et le Parc Naturel Régional Vallée de la Rance.

Des prescriptions réglementaires liées à la loi littorale et à la protection des paysages se superposent à la réglementation générale du PLU. Ces prescriptions sont délimitées sur le plan de zonage et sont réglementées dans le chapitre suivant.

Elles concernent :

- La bande des 100m par rapport aux plus hautes eaux du rivage
- Les espaces proches du rivage

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A - Article 1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

A - 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone A :

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques 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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
- Sont également interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

A - 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A :

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités 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'activités et constructions soumises à des conditions particulières

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.

Si la parcelle est concernée, chaque projet devra être conforme aux prescriptions du P.P.R.S.M* du Marais de Dol.

A - 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans toute la zone A à l'exception des secteurs indicés :

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 constructions existantes** ayant la destination **d'habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- L'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 50 m² appréciée à la date d'approbation du PLU ;
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - L'activité agricole n'est pas compromise ;
 - L'implantation des extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ;
 - 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 constructions à destination d'habitation*** sous réserve qu'elles ne soient pas constitutives d'extension de l'urbanisation et 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 ;
 - L'activité agricole n'est pas compromise ;
 - L'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - L'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m² appréciée à la date d'approbation du PLU ;
 - La hauteur ne doit pas dépasser 4,00 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 m² ;
 - 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 destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes*
 - 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 de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans sauf si le changement de destination est lié à la vie de ladite exploitation (gîte rural, logement de fonction).

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.

- 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.

Sont également admises, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **constructions*** par création ou extension et **installations*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole* à condition :
 - De respecter les 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, 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.
 - Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole
 - De veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager
- Exploitation agricole* localisées au sein des espaces proches du rivage à condition :
 - De ne pas être situé à l'intérieur de la bande des 100 mètres ;
 - Qu'ils s'agissent uniquement d'extensions limitées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
 - Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ;
- Habitation* lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole et nécessaire 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 :
 - Qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - 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 ;
 - En cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
 - En cas de nouvelles constructions, qu'elles soient accolées à l'un des bâtiments existants (sauf si les conditions sanitaires ou de sécurité ne le permettent pas).
 - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole sur une emprise au sol maximale de 100 m². 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 m² d'emprise au sol.
- Des constructions et installations destinés à une diversification des activités d'une exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - Que l'activité reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;

- Que l'activité soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) ;
 - D'être réalisé dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante à proximité du siège principal de l'exploitation ;
 - 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.
 - Que la surface de plancher par bâtiment pour la vente directe de produits agricoles soit inférieure à 300 m².
- 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.

Dans le secteur Ae :

Sont admises **les extensions** des constructions existantes* ayant la destination suivante :

- « Commerce et activités de service » * et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » *, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - L'extension n'augmente pas plus de 50 % l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur Ae.

Dans le secteur Aes :

Sont admises **les extensions** des constructions existantes* ayant la destination suivante :

- « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » *, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - L'emprise au sol de l'ensemble des extensions n'augmente pas plus de 60 % l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur Aes.

Dans le secteur AI :

Sont admises **les extensions** des constructions existantes* ayant la destination suivante :

- « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » *, bureau, entrepôt, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - L'extension n'augmente pas plus de 40 % l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;

- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur AL.

Est également admis :

- **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 m² ;
 - La destination nouvelle est l'équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes*
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un bâtiment 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 de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans sauf si le changement de destination est lié à la vie de ladite exploitation (gîte rural, logement de fonction).

A – 2.2 Types d'activités

Dans toute la zone A à l'exception des secteurs indiqués :

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public 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.
- 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.

Dans le secteur Ac :

Sont admis sur l'ensemble du secteur, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site et des perceptions depuis le grand paysage :

- Les dépôts liés à la remise à l'état naturel du site.
- Les constructions légères, démontables et provisoires liés à l'utilisation du site
- Les aménagements liés à l'utilisation du site.

- Les ouvrages et équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation ;
- Les constructions, installations et aménagements d'intérêt général strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces sur lesquels ils sont implantés (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, passerelles ...) ;
- Les installations liées à la production d'énergies renouvelables assurées par des systèmes photovoltaïques.
- Les extensions des bâtiments existants ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ad :

Sont uniquement admis les constructions, installations et aménagements en lien avec l'aire de covoiturage située le long de la Route Départementale.

Dans le secteur Ae :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à des équipements publics (déchetterie) à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation 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.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – Article 3 Volumétrie 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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel 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.

Dans toute la zone A à l'exception des secteurs indicés :

- *Pour les bâtiments non destinés à l'habitation :*

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au point le plus haut.

- *Pour les bâtiments d'habitation :*

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

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 4,00 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs Ac :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,5 mètres au point le plus haut.

Les extensions ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à laquelle elles sont liées. Il en est de même pour la hauteur au faitage.

Dans les secteurs Ad :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,5 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs Ae – Aes et Al :

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination d'activités ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des extensions* des bâtiments d'activités existants* ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal* existant*.

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, tours, etc.), 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

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
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

Implantation le long des autres emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 mètres minimum des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

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

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments s'implanteront soit :

- Sur la ou les limites séparatives si cette implantation n'entraîne pas l'arasement d'une haie de qualité,
- À une distance minimale de 2 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 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à pente(s) supérieure(s) ou égales à 30°.

Les toitures terrasses et les toitures à pente inférieure à 30° 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.

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.

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 clôtures éventuelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier en particulier au sein des corridors écologiques identifiés au PADD afin d'assurer la circulation de la petite faune (hérissons, etc.).

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 0,80 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. La hauteur maximale de 0,80 mètre ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un dispositif à claire-voie.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale (voir à ce propos les Dispositions Générales).

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 bâtis 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.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront avoir la capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

A – Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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 espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

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.

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 des annexes sanitaires.

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.

Section 3 : Equipement et réseaux

A – Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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 réseaux

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 résiduelles 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 m² 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 pluviale 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

Non règlementé.

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de 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 Nc : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation touristique (camping du Bel Event)
- Un secteur Nch : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités maritimes conchylicoles
- Un secteur NLt regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur NLm regroupant les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- Un secteur Nt : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation touristique, culturelle et de loisir.

Des prescriptions réglementaires liées à la loi littorale et à la protection des paysages se superposent à la réglementation générale du PLU. Ces prescriptions sont délimitées sur le plan de zonage et sont réglementées dans le chapitre suivant.

Elles concernent :

- La bande des 100m par rapport aux plus hautes eaux du rivage
- Les espaces proches du rivage

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

N - Article 1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

N - 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits :

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques 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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
- 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'activités et constructions soumises à des conditions particulières

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

Si la parcelle est concernée, chaque projet devra être conforme aux prescriptions du P.P.R.S.M* du Marais de Dol.

N - 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans la zone N :

- 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, 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 autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau.

Dans la zone N à l'exception des secteurs indicés :

- Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination **d'habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 50 m² appréciée à la date d'approbation du PLU ;
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - L'activité agricole n'est pas compromise ;
 - L'implantation des extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ;
 - 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 constructions à destination d'habitation*** sous réserve qu'elles ne soient pas constitutives d'extension de l'urbanisation et 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 ;
 - L'activité agricole n'est pas compromise ;
 - L'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - L'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m² appréciée à la date d'approbation du PLU ;
 - La hauteur ne doit pas dépasser 4,00 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 m² ;
 - 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 destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes*
 - 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 de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans sauf si le changement de destination est lié à la vie de ladite exploitation (gîte rural, logement de fonction).

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 Nch :

Sont admises, les **installations et aménagements**, ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- « Exploitations agricoles » à condition :
 - Qu'elles soient directement liées à une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
 - Que toutes les dispositions soient prévues pour leur intégration dans le site, les paysages et l'environnement ;
 - Que les aménagements et les constructions soient limités aux besoins liés à l'activité économique
 - Que les constructions par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;

Dans le secteur Nt :

Sont admis sur l'ensemble de la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site et des perceptions depuis le grand paysage :

- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux ;
- La remise en état et la reconstruction de bâtiments patrimoniaux.
- Les aires naturelles de stationnement, liées au fort ;
- L'aménagement, la remise en l'état, la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve de rester compatible avec la vocation touristique, de loisir et/ou culturelle de la zone ;
- L'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve :
 - d'être compatible avec la vocation touristique, de loisir et/ou culturelle de la zone ;
 - qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et du respect des dispositions des articles L.121-16 à 18 du code de l'urbanisme
- Les constructions légères et démontables liées à l'animation du Fort.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement du Fort Saint-Père ;
- Les ouvrages et équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation ;

Sont également admis au sein des périmètres bâtis existants du secteur Nt :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

N – 2.2 Types d'activités

Dans la zone N :

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

Dans le secteur Nc :

Sous conditions qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et du respect des dispositions des articles L.121-16 à 18 du code de l'urbanisme :

- La réfection des sanitaires existants nécessaires au camping du Bel Event ;
- La création de sanitaires liés au camping existant à condition que l'emprise au sol totale de la construction soit inférieure à 40 m².
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars ;
- L'adaptation et la réfection des habitations légères de loisirs (HLL) existantes ;
- Les aménagements légers de type jeux d'enfants, aires de pique-nique.

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, des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

- Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, 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 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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 ;

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 :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) 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 ;
- c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

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 au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les installations et aménagements autorisés peuvent devoir faire l'objet d'évaluations d'incidences et d'autorisations propres à Natura 2000 au titre des articles L.414-4, R.414-20, R.414-27 du CE et de l'arrêté préfectoral du 01/12/2014, relatif au régime propre à Natura 2000, en particulier l'article 3.

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 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N - Article 3 Volumétrie 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

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.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs Nc et Nt :

Pour les bâtiments non destinés à l'habitation :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

Pour les bâtiments d'habitation :

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

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 4.00 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Nc et Nt :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4.00 mètres.

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

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
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

Implantation le long des autres emprises publiques

Les constructions s'implanteront en retrait de 10 mètres minimum des cours d'eau identifié au règlement graphique.

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

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments s'implanteront soit :

- Sur la ou les limites séparatives si cette implantation n'entraîne pas l'arasement d'une haie de qualité,
- À une distance minimale de 2 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 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

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

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

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à pente(s) supérieure(s) ou égales à 30°.

Les toitures terrasses et les toitures à pente inférieure à 30° 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.

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.

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 clôtures éventuelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier en particulier au sein des corridors écologiques identifiés au PADD afin d'assurer la circulation de la petite faune (hérissons, etc.).

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage à maille suffisamment large pour permettre le passage de la petite faune.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale (voir à ce propos les Dispositions Générales).

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 bâtis 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.

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront avoir la capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

N - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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 espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

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 des annexes sanitaires.

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.

Section 3 : Equipement et réseaux

N - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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 réseaux

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 m² 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

Non réglementé.

TITRE 7 : ANNEXES

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

1. Espèces recommandées

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.	Ceanothes 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	Eté Printemps/Eté Mai-juin Juin à septembre decembre à mars Mars-avril Mars-avril Mars-avril Mai-juin Juin Mai à juillet Mai à juillet
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose...	
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	

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
<i>Amelanchier canadensis</i>	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
<i>Buddleia alternifolia</i>	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun		
<i>Colutea arborescens</i>	Arbre de Judée	Jaune	Eté
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun	Fruits comestibles	
<i>Cotinus coggygria</i>	Arbre à perruques	Rose	Juillet
<i>Euonymus alatus</i>	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Crème	Juin-juillet
<i>Philadelphus sp.</i>	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas commun	Violette	Avril-mai
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
<i>Viburnum opulus</i>	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 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	Été
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
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 pragens	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-décembre
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Jui-juillet et automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps

Arbres :

- Le chêne pédonculé (*Quercus robur*),
- Le chêne rouvre (*Quercus petraea*);
- Le hêtre (*Fagus sylvatica*).
- Le frêne (*Fraxinus excelsior*),
- Le merisier (*Prunus avium*),
- Le châtaignier (*Castanea sativa*),
- Le charme (*Carpinus berulus*),
- L'alisier (*Sorbus torminalis*)
- Le sorbier (*Sorbus aucuparia*),
- L'érable champêtre (*Acer campestre*)

2. Espèces invasives avérées

Source : « Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne », Conservatoire botanique national de Brest, 2024

33 plantes invasives avérées : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore		IA1i
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail triquètre		IA1i
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère		IA1i
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre	UE/FR/Dep56/35	IA1i
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927	Griffe de sorcière à feuilles en sabre		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride		IA1i
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Griffe de sorcière		IA1i
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa	FR	IA1i
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	FR	IA1i
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense		IA1/3i
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett., 1908	Chalef d'Ebbinge		IA1i
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall	UE/FR	IA1i
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	UE/FR	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	UE/FR	IA1i
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelser & Meijden, 2005	Cinéraire maritime		IA1i
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	UE/FR	IA1i
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles		IA1i
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier-sauce		IA1i
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		IA1i
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie douteuse		IA1e
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	UE/FR	IA1/3i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier	UE/FR	IA1/3i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	UE/FR	IA1/3i
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme		IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon		IA1i
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême		IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron pontique		IA1i
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		IA1i
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux		IA1i
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap		IA1i
<i>Sporobolus alterniflorus</i> (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine à feuilles alternes		IA1i
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014 ⁶	Spartine anglaise		IA1i*

3. Espèces invasives potentielles

54 plantes invasives potentielles : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Abies alba</i> Mill., 1768	Sapin pectiné		IP5
<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté		IP5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	UE/FR	IP2
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'armoise	Dep22/29/35/56	IP3
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime		IP5
<i>Bidens radiata</i> Thuill., 1799	Bident radié		IP5
<i>Buddleia davidii</i> Franch., 1887	Buddleia de david		IP2
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux		IP5
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Claytonie perfoliée		IP5
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet		IP5
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		IP5
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons		IP5
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer		IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénébière		IP5
<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Crocasmie commune		IP5
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile		IP5
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste		IP5
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine		IP3
<i>Delairea odorata</i> Lem., 1844	Séneçon grim pant		IP5
<i>Digitaria aequiglumis</i> (Hack. & Areh. v.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales		IP5
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de Buenos aires		IP5
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		IP5
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses		IP5
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du turkestan		IP5
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	UE/FR/ Dep22/29/35/56	IP3
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Argousier		IP5
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Roquette bâtarde		IP5
<i>Hypericum hircinum</i> L., 1753	Millepertuis à odeur de bouc		IP5
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		IP5
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		IP5
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à épis nombreux	FR	IP5
<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier argenté		IP5
<i>Limnolobium laevigatum</i> (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968	Grenouillette		IP4
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime		IP5
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		IP5
<i>Lonicera ligustrina</i> var. <i>yunnanensis</i> Franch., 1896	Chèvrefeuille arbustif		IP5
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		IP5
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		IP2
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis		IP1
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale peu épineux		IP5
<i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant		IP3
<i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial		IP2
<i>Petasites hybridus</i> (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801	Pétasite hybride		IP5
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant		IP5
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		IP3
<i>Pinus pinaster</i> Aiton, 1789	Pin maritime		IP5
<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau	FR	IP4
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc		IP5
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier noir		IP5
<i>Pyracantha</i> sp. (RNF02) ⁷	Buisson ardent		IP5
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole tenace		IP2
<i>Symphytotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailleux		IP5
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze, 1891	Epinard de Nouvelle-Zélande		IP5
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe		IP5

4. Espèces invasives à surveiller

67 plantes à surveiller : Dans les milieux naturels ou semi-naturels, une plante à surveiller est une plante non indigène ne présentant actuellement pas (ou plus) de caractère envahissant avéré ni d'impact négatif sur la biodiversité dans le territoire considéré mais dont la possibilité de développer ces caractères (par reproduction sexuée ou multiplication végétative) n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment du caractère envahissant de cette plante et des impacts sur la biodiversité dans d'autres régions. La présence de telles plantes sur le territoire considéré, en milieux naturels ou anthropisés, nécessite une surveillance particulière, et peut justifier des mesures rapides d'intervention.

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Acanthus mollis</i> L., 1753	Acanthe molle		AS6
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable négondo		AS6
<i>Achillea filipendulina</i> Lam., 1783	Achillée à feuilles de Fougère		AS2
<i>Agave americana</i> L., 1753	Agave d'amérique		AS5
<i>Allium ampeloprasum</i> L., 1753	Carambole		AS6
<i>Alnus cordata</i> (Loisel.) Duby, 1828	Aulne cordé		AS2
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambrosie vivace	Dep22/29/35/56	AS1
<i>Amarpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-indigo		AS6
<i>Anchusa officinalis</i> L., 1753	Buglosse officinale		AS5
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns, 1942	Arctothèque souci		AS6
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de chine		AS5
<i>Arundo donax</i> L., 1753	Canne de provence		AS5
<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Asclépiade de Syrie	UE/FR	AS5
<i>Atriplex halimus</i> L., 1753	Arroche halime		AS5
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia à feuilles de houx		AS5
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd., 1803	Bident à feuilles connées		AS5
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		AS2
<i>Brassica napus</i> L., 1753	Colza		AS2
<i>Briza maxima</i> L., 1753	Grande amourette		AS6
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans arêtes		AS5
<i>Canna indica</i> L., 1753	Canna / Conflure		AS5
<i>Cenchrus flaccidus</i> (Griseb.) Morrone, 2010	Cenchrus pendant		AS2
<i>Cenchrus longisetus</i> M.C.Johnst., 1963	Cenchrus à soies longues		AS6
<i>Cenchrus macrourus</i> (Trin.) Morrone, 2010	Cenchrus à longue queue		AS6
<i>Centranthus ruber</i> (L.) DC., 1805	Centranthe rouge		AS2
<i>Ceratochloa cathartica</i> (Vahl) Herter, 1940	Brome cathartique		AS2
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>australis</i> (C.A.Mey.) Jáv., 1978	Cornouiller austral		AS6
<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux		AS6
<i>Cotoneaster coriaceus</i> Franch., 1890	Cotonéaster laiteux		AS5
<i>Cotula australis</i> (Sieber ex Spreng.) Hook.f., 1853	Cotule australe		AS2
<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm., 1913	Crépide sacrée		AS4
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartw., 1847	Cyprés de lambert		AS5
<i>Cyperus esculentus</i> L., 1753	Souchet comestible		AS2
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet, 1826	Genêt à fleurs nombreuses		AS5
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm., 1944	Genêt strié		AS2
<i>Delosperma cooperi</i> (Hook.f.) L.Bolus, 1927	Pourpier de Cooper		AS2
<i>Dipsacus laciniatus</i> L., 1753	Cardère à feuilles découpées		AS5
<i>Dittrichia viscosa</i> (L.) Greuter, 1973	Inule visqueuse		AS5
<i>Dysphania ambrosioides</i> (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode fausse-ambrosie		AS5
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L., 1753	Olivier de bohème		AS5
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl, 1831	Épilobe d'automne		AS2
<i>Eragrostis curvula</i> (Schrad.) Nees	Éragrostis courbé		AS5
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée		AS5
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		AS5
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du canada		AS5
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Pâquerette des murailles		AS2
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de sumatra		AS5
<i>Eschscholzia californica</i> Cham., 1820	Pavot de californie		AS2
<i>Euonymus japonicus</i> L.f., 1780	Fusain du japon		AS5
<i>Euphorbia myrsinites</i> L., 1753	Euphorbe de Corse		AS5
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal		AS6
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertn., 1791	Gazanie splendide		AS5

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Hedypnois rhagadioloides</i> (L.) F.W.Schmidt, 1795	Hédypnois de crête		AS2
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers., 1807	Hélianthe vivace		AS5
<i>Hyacinthoides x massartiana</i> Geerinck, 1996	Jacynthe hybride		AS2
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		AS5
<i>Ipomoea purpurea</i> (L.) Roth, 1787	Ipomée pourpre		AS5
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc ténu		AS4
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise aubou		AS5
<i>Lapsana communis</i> subsp. <i>intermedia</i> (M.Bieb.) Hayek, 1931	Lapsane intermédiaire		AS5
<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lentille d'eau turionifère		AS5
<i>Lepidium draba</i> L., 1753	Passerage drave		AS2
<i>Leycesteria formosa</i> Wall., 1824	Arbre à faisans		AS6
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet de barbarie		AS6
<i>Medicago arborea</i> L., 1753	Luzerne arborescente		AS5
<i>Medicago truncatula</i> Gaertn., 1791	Luzerne tronquée		AS5
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson, 1855	Roseau de chine		AS6
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth, 1990	Aristelle très ténue		AS6
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre de Lamarck		AS2
<i>Oenothera rosea</i> L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée		AS5
<i>Oenothera x fallax</i> Renner, 1917	Onagre trompeuse		AS2
<i>Oloptum miliaceum</i> (L.) Röser & Hamasha, 2012	Faux millet		AS5
<i>Osteospermum ecklonis</i> (DC.) Norl., 1943	Météorine d'Ecklon		AS2
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth, 1822	Oxalis à feuilles large		AS2
<i>Oxalis pes-caprae</i> L., 1753	Oxalis pied-de-chèvre		AS5
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx., 1803	Millet dichotome		AS2
<i>Paronychia argentea</i> Lam., 1779	Paronyque argenté		AS2
<i>Passiflora caerulea</i> L., 1753	Passiflore bleu		AS5
<i>Phedimus spurius</i> (M.Bieb.) t Hart, 1995	Orpin bâtard		AS5
<i>Pilosella aurantiaca</i> subsp. <i>aurantiaca</i> (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	Piloselle orangée		AS6
<i>Polypogon viridis</i> (Gouan) Breistr., 1966	Polypogon vert		AS2
<i>Pontederia cordata</i> L., 1753	Pontédérie à feuilles cordées		AS6
<i>Pontederia crassipes</i> Mart., 1823	Jacinthe d'eau		AS5
<i>Populus trichocarpa</i> Torr. & A.Gray ex Hook., 1852	Peuplier Baumier		AS2
<i>Populus x canadensis</i> Moench, 1785	Peuplier du Canada		AS5
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th.Wolf, 1904	Fraisier des indes		AS5
<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh., 1784	Prunier myrobolan		AS5
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Cerisier acide		AS5
<i>Prunus lusitanica</i> L., 1753	Prunier du Portugal		AS6
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Lam.) Spach, 1834	Ptérocarier du Caucase		AS2
<i>Quercus rubra</i> L., 1753	Chêne rouge d'amérique		AS6
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de sakhaline		AS5
<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac vinaigrier		AS6
<i>Rosa multiflora</i> Thunb., 1784	Rosier multiflore		AS5
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles		AS5
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill., 1888	Muquet des pampas		AS6
<i>Scabiosa atropurpurea</i> L., 1753	Scabieuse pourpre noir		AS6
<i>Sedum cespitosum</i> (Cav.) DC., 1828	Orpin gazonnant		AS2
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen, 1987	Sétaire à petites fleurs		AS6
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam., 1794	Morelle faux chénopode		AS2
<i>Solanum laciniatum</i> Aiton, 1789	Morelle laciniée		AS2
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du canada		AS5
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage géant		AS5
<i>Soliva sessilis</i> Ruiz & Pav., 1794	Soliva à fruits ailés		AS2

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers., 1805	Sorgho d'Alep		AS6
<i>Spiraea japonica</i> L.f., 1782	Spirée du Japon		AS5
<i>Spiraea x billiardii</i> Hérincq, 1857	Spirée de Billard		AS2
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé		AS6
<i>Symphotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de la nouvelle- Angleterre		AS6
<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de la nouvelle-Belgique		AS6
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule		AS6
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		AS5
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl., 1862	Palmier de Chusan		AS5
<i>Tradescantia fluminensis</i> Vell., 1829	Tradescantia de Rio		AS6
<i>Vinca major</i> L., 1753	Grande pervenche		AS6
<i>Xanthium orientale</i> subsp. <i>italicum</i> (Moretti) Greuter, 2003	Lampourde d'Italie		AS5
<i>Zantedeschia aethiopica</i> (L.) Spreng., 1826	Richarde		AS5

ANNEXE 2 : LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification du Site
1	1	2012 : F.1.39	1581 / 35 305 0001 / SAINT-PERE / LES GASTINES / LES GASTINES / campement / Paléolithique moyen
2	1	2012 : A4.381-382; A4.387; A4.521	1699 / 35 305 0002 / SAINT-PERE / / LES CASTILLONS / occupation / Gallo-romain
3	1	2012 : D.132 à 135; D2.136; D2.144-145; D2.147; D2.149; D2.153 à 159; D2.419-420; D2.425 à 427; D2.447	2591 / 35 305 0003 / SAINT-PERE / BOULIENNE / BOULIENNE / villa / Gallo-romain
4	1	2012 : F4.1388	2011 / 35 305 0004 / SAINT-PERE / LES MEZIERES / LE BEAUCHET / occupation / Gallo-romain
5	1	2012 : 349 à 351	2012 / 35 305 0005 / SAINT-PERE / ENTRE LES CASTILLONS ET LA VILLE HERMESSAN / LA VILLE HERMESSAN / occupation / Gallo-romain
6	1	2012 : OA.243; OA.400; OA.405 à 408	2013 / 35 305 0005 / SAINT-PERE / LA VILLE MAINGUY / LA VILLE MAINGUY / voie / habitat / Epoque indéterminée
7	1	2012 : OA.25 à 27; OA.29; OA.38	1767 / 35 305 0007 / SAINT-PERE / LA VILLE MALHERBE / LA VILLE MALHERBE / occupation / Gallo-romain
8	1	2012 : 853 à 858	1768 / 35 305 0008 / SAINT-PERE / LE CLOS CHANTREL / LE CHENOT / occupation / Gallo-romain
9	1	2012 : A.638; A3.705	9655 / 35 305 0010 / SAINT-PERE / LE BOSCO / LA PICAUDAS / occupation / Gallo-romain
10	1	2012 : C.735; D.598	9657 / 35 305 0012 / SAINT-PERE / SAINT-GEORGES / SAINT-GEORGES / occupation / Gallo-romain

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification du Site
11	1	2012 : OB.434; OB.435-437	6558 / 35 306 0013 / SAINT-PERE / LA VILLE AUFRAY / LA VILLE AUFRAY / Gallo-romain / fossé
12	1	2012 : OF.379-380; OF.385	6559 / 35 306 0014 / SAINT-PERE / L'EPINE / L'EPINE / occupation / Gallo-romain
13	1	2012 : D.203; D.731; D.754 à 757; D.764; D.766 à 770	4964 / 35 306 0016 / SAINT-PERE / LA MARE / LA MARE / prieuré / Moyen-âge classique
15	1	2012 : F4.923	6562 / 35 306 0018 / SAINT-PERE / LE HAUT CHEMIN / LE HAUT CHEMIN / atelier métallurgique / Epoque indéterminée ?
16	1	2012 : OA.320; OA.322; OA.572	6563 / 35 306 0019 / SAINT-PERE / LA VILLE HERMESSAN / LA VILLE HERMESSAN / Epoque indéterminée / enclos
17	1	2012 : C1.134	1698 / 35 306 0020 / SAINT-PERE / LA PLANCHE / LA PLANCHE / enclos funéraire / Epoque indéterminée ?
18	1	2012 : A4.394; A4.535	17244 / 35 306 0025 / SAINT-PERE / LA PETITE ECLUSE / LA PETITE ECLUSE / Epoque indéterminée / enclos
19	1	2012 : OE.627	18272 / 35 306 0028 / SAINT-PERE / LE TERTRE / LETERTRE / motte castrale / Moyen-âge
20	2	2012 : OE.235	18269 / 35 306 0027 / SAINT-PERE / LA MOTTE ROGON / LA MOTTE ROGON / motte castrale / Moyen-âge

1 : Zone soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du Code du patrimoine.

2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU.

Source : Service Régional de l'Archéologie

ANNEXE 3 : LISTE DES BATIMENTS DE CARACTERE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Numéro	Lieu-dit	SURFACE
1	La Méancerie	242
2	La Croix Margaro	215
3	Le Boscq	167
4	Le Boscq	65
5	La Ronce	118
6	La Vigne	210
7	La Galonnais	69
8	Boulienne	311
9	Boulienne	495
10	Fort de Saint Père	2142
11	Fort de Saint Père	178
12	Fort de Saint Père	686
13	Fort de Saint Père	116
14	Fort de Saint Père	82
15	Le Bois Martin	244

ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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 sont les suivants :

N°	Désignation	Emprise en m²	Bénéficiaire
1	Voie de desserte pour l'accès au Fort	3677	Commune
2	Désenclaver le cœur d'îlot – Rue Bonnet	449	Commune
3	Aménagement de voirie – Rue Vauban	632	Commune
4	Reconquête de l'ancienne voie SNCF pour la création d'un cheminement doux entre l'ancienne gare et Le Fort	5431	Commune
5	Réserve foncière aux abords du Fort	44874	Commune
6	Création d'une liaison douce	2265	Commune
7	Création d'une liaison douce	1953	Commune
8	Création d'une liaison douce	1289	Commune
9	Création d'une liaison douce	773	Commune

