

Sixt-sur-Aff

Plan local d'urbanisme



5. Règlement

Règlement littéral

Dossier prescrit le :
20/06/2014

Dossier arrêté le :
20/03/2018

Mis à l'enquête publique :
Du 12 février 2019 au 16 mars
2019

Dossier approuvé le :
25 juin 2019

Modification simplifiée n°1
approuvée le 1^{er} juillet 2021

Modification simplifiée n°2
approuvée le 16 décembre 2024



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE I – Champs d’application et portée du règlement	4
CHAPITRE III – Règles applicables à l’ensemble du territoire communal	16
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	26
CHAPITRE I - Règlement zone centrale UA	26
CHAPITRE II - Règlement zone extensions UB	41
CHAPITRE III - Règlement zone UL	54
CHAPITRE IV - Règlement zone UZ	62
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	69
CHAPITRE I - Règlement 1AU	69
CHAPITRE II - Règlement 2AU	70
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
CHAPITRE I - Règlement zone naturelle N	71
Chapitre II - Règlement zones Na	81
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	87
Chapitre I - Règlement zones agricoles : A	87
Chapitre II - Règlement zones Ah	99
Chapitre III - Règlement zones Aa	110

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I – CHAMPS D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Sixt-sur-Aff** tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme réglemente l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace assujéti à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.*)

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document, dit « règlement littéral » et des documents graphiques qui lui sont associés.

Le règlement littéral est organisé de la manière suivante :

- TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
- TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chaque titre se compose d'articles et de chapitres.

Indication figurant sur le plan

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 terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après,
- La trame des connexions biologiques existantes et à conforter pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après,
- Une trame de localisation des ZNIEFF et des ENS potentiels,
- La localisation du patrimoine et des éléments de paysage préservés au titre du L 151-19 pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après,
- Les reculs des voies départementales lorsqu'ils s'imposent,
- Les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables,
- Les marges « bruit »,
- Les sites archéologiques protégés ainsi que des entités archéologiques connues à la date d'arrêt du PLU,
- Les éléments repérés au titre de l'article L 151-11 : Dans les zones agricoles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et en zone naturelle à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En outre, les zones et secteurs présentant des risques d'inondations sont indiqués *i*

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 - LES REGLES GENERALES D'URBANISME

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. »

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

2 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 et au 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 :

- Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
- Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
- Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature,

compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

La liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe 7 du présent règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC Bretagne, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les projets d'aménagement (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. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 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.

3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Cf. liste en annexe au PLU.

4 - INFORMATIONS IMPORTANTES

L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

5 - APPRECIATION DES REGLES D'URBANISME POUR LES PROJETS DE LOTISSEMENT OU DE PERMIS GROUPE VALANT DIVISION

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLU de Sixt-sur-Aff prévoit que les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Le présent règlement comporte :

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

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

Lorsque la zone comprend des secteurs (UXy), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (UXyz), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

1 - LES ZONES URBAINES DITES ZONES U

Les dispositions du titre II du règlement du PLU s'appliquent sur des 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. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

Les zones urbaines de la commune de Sixt-sur-Aff sont :

Zone UA :

Zone urbaine dense de centre bourg

Zone UB :

Zone urbaine constituée des extensions pavillonnaires du centre bourg. Le tissu de cette zone associe des entités anciennes et un pourcentage élevé de constructions pavillonnaires organisées en lotissements de tailles diverses et d'habitat individuels épars.

Zone UL :

Zone urbaine dédiée aux équipements, culturels, associatifs, sportifs, scolaires, administratifs.

2 - LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones situées en continuité des zones urbaines, elles sont naturelles à l'origine et ont vocation à être urbanisées par des opérations denses. Les zones urbaines de la commune de Sixt-sur-Aff sont :

Zone 1AU et 2AU :

Zone à urbaniser disposant d'un niveau d'équipements primaires suffisant et adapté pour recevoir une urbanisation encadrée par une orientation d'aménagement de programmation.

Le règlement de la zone AU correspond à celui de la zone U ayant le même indice. Exemple : pour le règlement de la zone 1AUb, se référer aux règles relatives à la zone UB.

3 - LES ZONES AGRICOLES ET AQUACOLES DITES ZONES A

Les zones agricoles de la commune de Sixt-sur-Aff sont :

Zone A :

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. En dehors des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, des constructions d'annexes, le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes par extension notamment.

Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur indicé « h » correspondant aux stecals habitat et un secteur indicé « a » correspondant aux stecals activités/artisanat.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DE PROTECTIONS

Les zones naturelles de la commune de Sixt-sur-Aff sont :

La zone N

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. La constructibilité y est limitée. L'activité agricole peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

CHAPITRE II – DEFINITIONS

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur la même unité foncière mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ... La surface maximale, globale des annexes est règlementée.

CATÉGORIES DE DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (ART. R.123-9 DU CODE DE L'URBANISME)

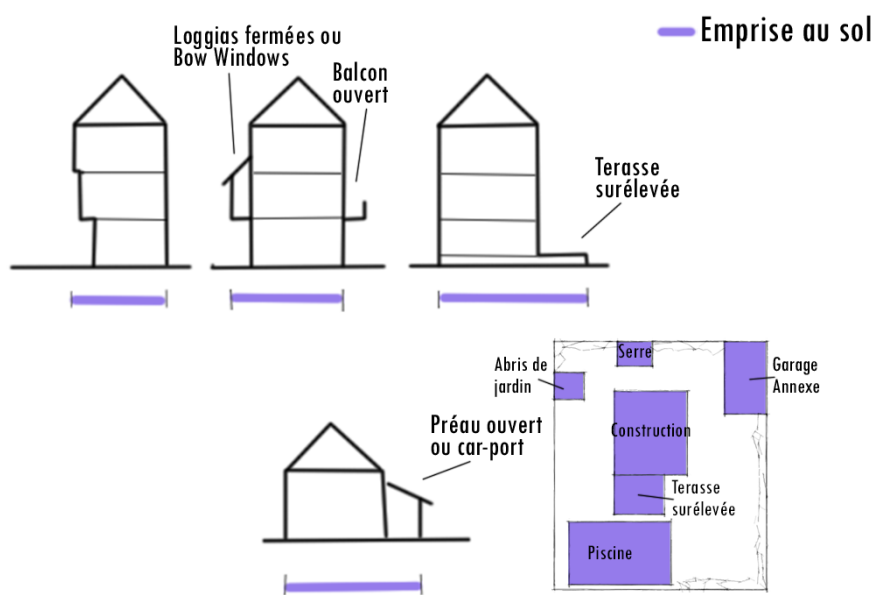
Les destinations de constructions sont :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, débords de toiture, ...)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².



VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La notion d’emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains (espaces verts publics..).

Les voies publiques sont toutes les routes ou chemins qui bordent le terrain, le délimitent en bordure et permettent la circulation aux personnes et aux véhicules. Cela recouvre les routes, chemins, mais aussi chemins piétons ou pistes cyclables.

EXTENSION

Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accollée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

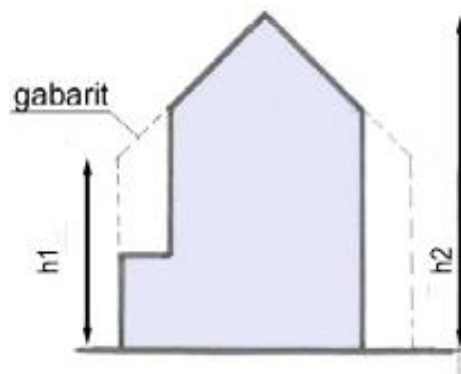
Côté ou élévation d'un bâtiment, vu de l'extérieur (un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun).

Façade principale : façade faisant face à la limite de la voie d'accès à la parcelle.

GABARIT DES CONSTRUCTIONS

La notion gabarit est à associer à deux hauteurs :

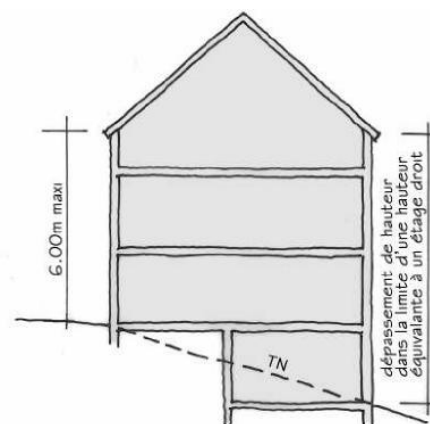
- **H1 : La hauteur de la façade des constructions**, mesurée du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point et formant toiture ou couverture. Ce point peut appartenir à la construction ou être l'intersection de la projection des deux plans de la façade d'une part et de la toiture d'autre part.
- **H2 : La hauteur maximale est calculée au faîte du toit.**



Les constructions doivent présenter des caractéristiques volumétriques compatibles avec le **GABARIT** tel que défini ci-contre.

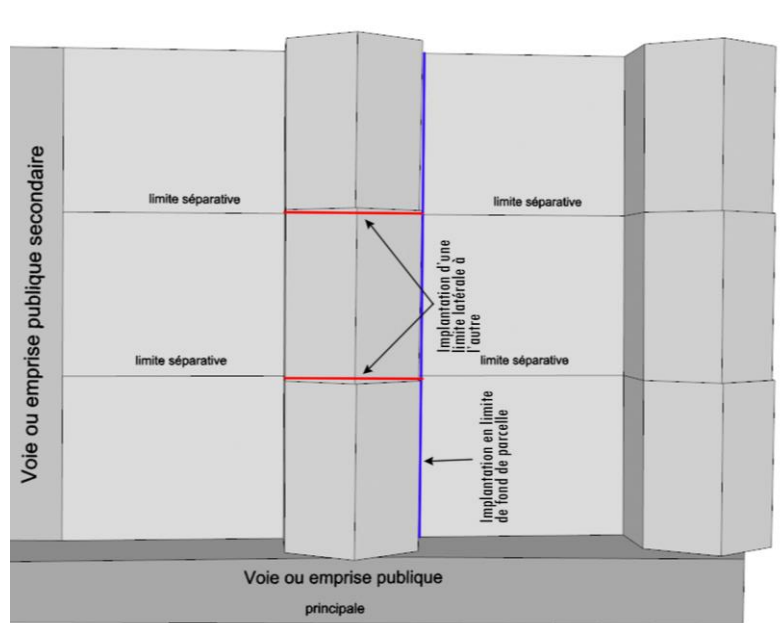
Le volume au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier des constructions dans la pente : au-delà d'une pente de 5%, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m.



LIMITES SÉPARATIVES

- **Limites latérales** : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite d'une voie ou d'une emprise publique.
- **Limites de fonds de parcelles** : Pour les terrains de forme autre que triangulaire, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à la limite sur voie. Dans le cas de parcelle présentant plusieurs limites sur voie, un seul fond de parcelle sera retenu. Ce sera la limite opposée à la limite sur voie portant l'implantation de la façade principale (dans le respect des règles d'implantation des articles 6 du présent règlement).



RETRAIT

La notion de retrait des façades de constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire_hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriel, marquises, pares-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

VOIE

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plus de deux constructions et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

La largeur minimale de la voie sera de 3.50m et le rayon de giration sera de 15m.
L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.50m.

CHAPITRE III – REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics « techniques » en général (château d'eau, station d'épuration, ...) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 6 et 7 obligatoires) d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

D'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) Nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes...). Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES

La reconstruction après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

Elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles 5 à 14 du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : PPRN, retrait imposé par l'article L 111-1-4, de servitudes aéronautiques, d'un EBC, d'un Emplacement Réservé....
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en site classé et de la DRAC en secteur archéologique
- si les constructions ou installations ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone où se situe le terrain d'assiette.

4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme).

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger au corps de règles de la zone concernée.

6 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

Les secteurs soumis au risque d'inondation sont indicé « i ».

Aussi, des règles spécifiques s'appliquent sur ces secteurs.

A cette fin sont interdits, en secteur non soumis à un PPRn :

- a) tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les exceptions à cette règle sont mentionnées dans le règlement des zones correspondantes.
- b) les constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;

- 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
 - sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.
- c) les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

7 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

Les dispositions des articles 6 à 9 du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés.

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Rappel du CCH : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000m² de surface de plancher.*

8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

b) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, les rejets directs dans le cours d'eau sont interdits.

c) Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

d) Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

8 - ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

La protection des zones humides se traduit par l'introduction au règlement graphique, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, d'une trame spécifique "zone humide" laquelle se superpose aux différents zonages du PLU. Cette trame est indiquée à titre indicatif. Afin d'assurer leur prise en compte, les cartographies des zones humides du site « Géobretagne » pourront être consultées.

Pour rappel, l'inventaire communal des zones humides n'exempte pas les maîtres d'ouvrage de projet d'aménagement et d'urbanisme de réaliser un inventaire complémentaire des zones humides.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones U, AU, A et N dans lesquelles les constructions, ouvrages ou travaux sont situés ainsi qu'aux dispositions particulières suivantes :

- Les zones humides doivent être prioritairement protégées (application de l'évitement de l'impact).
- La destruction des zones humides situées dans les périmètres rapprochés et éloignés de protection des captages d'eau potable, zonés ou non dans le PLU, est interdite.
- Sauf exception, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et travaux ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.
- Néanmoins, en cas de travaux, aménagement ou construction susceptibles d'entraîner une réduction ou une destruction d'une zone humide ou de ses fonctionnalités et qui ne peuvent être évités*, des mesures de compensation doivent être mises en œuvre.

*Ces travaux, aménagements ou constructions ne pouvant être évités correspondent :

- à des aménagements de zones d'activités ou mixtes (résidentiels et activités) permettant une optimisation des enveloppes urbaines et dont la cohérence du parti d'aménagement (accès, orientations bioclimatiques, densités, ...) ne permet pas de conserver l'intégrité des zones humides en présence ;
- à des aménagements nécessaires au développement des mobilités durables (liaisons douces, arrêts de transport en commun,...) ou à des constructions de service public ou d'intérêt collectif dont la nécessaire proximité avec le tissu urbain environnant ne permet pas de conserver l'intégrité des zones humides en présence.

Les mesures compensatoires doivent prévoir la restauration ou la recréation de zone humide en application du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine en vigueur au moment de la réalisation du projet de compensation.

Les mesures compensatoires de zones humides doivent permettre un bilan de l'échange (entre la zone humide détruite et celle restaurée ou créée) positif tant en termes de surface qu'en termes de fonctions (hydrologique, bio-géochimique et écologique), en répondant notamment aux critères cumulatifs suivants :

- Compensation portant sur une surface supérieure ou égale à au moins 200 % de la surface détruite ;
- Compensation réalisée, en priorité, au plus près de la zone humide impactée et, au pire, dans le même sous-bassin versant de masse d'eau concernée ;
- Rétablissement de fonctionnalités hydrologiques au moins équivalentes voire supérieures à la zone humide détruite ou réduite ;

- Rétablissement de fonctionnalités biochimiques et biogéochimiques au moins équivalentes voire supérieures à la zone humide détruite ou réduite ;
- Rétablissement de fonctionnalités écologiques au moins équivalentes voire supérieures à la zone humide détruite ou réduite.

Enfin, quelque soit la surface impactée, le projet de compensation doit être présentée aux services de l'État compétents, via un porter à connaissance si la surface impactée est inférieure à 1000 m² ou via un dossier loi sur l'eau en application de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques si la surface impactée est supérieure ou également à 1000 m².

Les cours d'eau sont représentés à titre indicatif sur le règlement graphique. La carte des cours d'eau publiées sur le site de la préfecture demeure la carte de référence.

9 - CONNEXIONS BIOLOGIQUES

Les connexions biologiques sont repérées par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après.

Sont interdits les constructions et installations autres que celles nécessaires à la valorisation des lieux.

10 - PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

Les ensembles d'intérêt architectural, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

a) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.

- La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
- A ce titre, les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
- Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.

b) Décors et modénatures :

Tout élément structurel ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

11 - PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME DES HAIES ET BOISEMENTS FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE

a) Un maintien des talus et des haies existants

L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m est interdit.

Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.

Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique).

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

b) Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables

L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

c) Une préservation des haies avec un entretien périodique

c1) L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
- les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)
- les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

c2) Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.

En cas d'autorisation chaque arbre abattu sera renouvelé par un plant d'essence locale.

12 - LES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-11 DU CU

Dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

13 - RISQUE SISMIQUE

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité (zone 2). Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

14 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

15 - LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 113 - 1 à L. 113 - 7 et R. 113 - 1 à R. 113 - 14 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme).

16 - PERMIS DE DEMOLIR

L'ensemble des constructions implantées sur le territoire communal est soumis à permis de démolir. Les constructions repérées au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme représentent un patrimoine d'intérêt local majeur. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

16 - DENSITE

En zone U, chaque opération à vocation de logements développée sur un terrain d'emprise supérieur à 1500 m² devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

En zone AU, les densités applicables sont indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

18 - MIXITE SOCIALE

Dans les zones U et AU : Les opérations à partir de 9 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

19 - GESTION DES ESPACES VERTS PRIVATIFS OU PUBLICS

L'utilisation de techniques autres que chimiques pour l'entretien des espaces verts qu'ils soient privés ou publics est fortement encouragée.

Dans tous les cas, les plantes invasives dont la liste figure en annexe du PLU sont interdites. Cette liste faisant l'objet de mises à jour régulières, il est recommandé de tenir compte de ces mises à jour.

20 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT ZONE CENTRALE UA

La zone centrale est un secteur densément bâti, patrimonial, composé en majeure partie de constructions à au moins deux niveaux droits, implantées à l'alignement de la voie ou en recul limité de celle-ci permettant d'affirmer, tant par les prospects que par les implantations, un paysage de rue de bourg, d'espaces publics structurés.

Les commerces y sont principalement implantés, ce qui renforce son caractère de pôle de vie communal.

Les équipements, aux prospects et implantations qui peuvent différer du logement, structurent les espaces publics et confortent le statut de centralité principale.

DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE UA

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf dispositions générales

SECTION 1 NATURE DE L OCCUPATION ET DE L UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les destinations et sous-destinations des constructions, qui :
 - par les activités induites seraient incompatibles avec la présence de l’habitat,
 - par les densités développées, les prospects, les implantations, ne permettraient pas de prolonger, la densité, le paysage de rue de bourg ou d’espace public central structuré.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement, et non nuisible à la proximité de l'habitat humain ;
- les constructions à usage agricole ou industriel ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ne servant pas au logement permanent ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2.
- les changements de destination d’un commerce vers un logement ou un hébergement (hors hébergement touristique) sont interdits lorsque la surface du commerce, hors stockage, excède 50 m².
- Les commerces d’une surface de vente supérieure à 999m².
- Les éoliennes d’une hauteur supérieure à 3m.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

2.1. - Les constructions et installations autorisées relèveront des destinations suivantes

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;

- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

2.2. - Son autorisées sous conditions

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Le stationnement privé,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

Les changements de destination sont autorisés si les destinations sont compatibles avec les éléments énoncés ci-dessus.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

3.1. - Accès

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité. Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés ...*).

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils

garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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.

4.3. - Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

4.4. - Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- **Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

- **Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

- **Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

- **Câble des télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné,

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

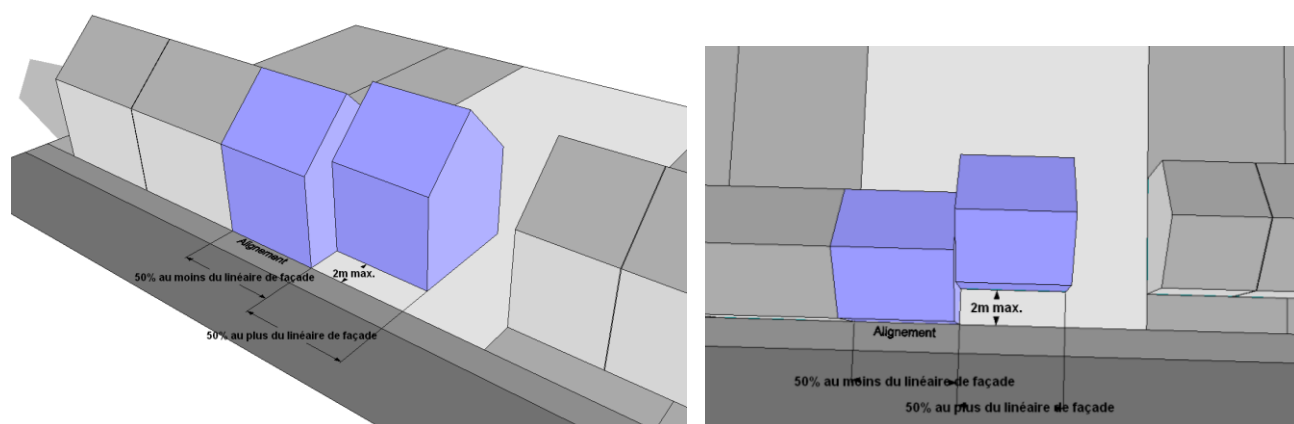
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Les constructions principales :

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement.

Cependant des retraits de l'alignement sur voie sont autorisés :

- de 2 m maximum par rapport à l'alignement de la voie pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment facilitant sa bonne insertion dans son environnement. Dans ce cas, le linéaire total des retraits est au plus égal à la moitié de la longueur de la façade. Un retrait de 2m maximum peut ne pas être compensé par une disposition prolongeant, sur l'alignement sur voie, le front bâti. Cf. Schémas explicatifs ci-dessous.



- De 6m maximum du linéaire de façade sous réserve que la continuité de front bâti sur l'alignement de la voie soit formalisée. Cette formalisation sera constituée :
 - o à minima par un mur d'une hauteur comprise entre 1.50m et 2.00m.
 - o Un muret de 1m maximum surmonté d'une grille. La hauteur totale du muret et de la grille n'excèdera pas 2.00m.
 - o Un volume secondaire de la construction principale
 - o Une annexe

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble dans le cas d'immeubles contigus à un existant caractérisé par un alignement ne respectant pas les principes du règlement
- Dans le cas d'une extension de constructions existantes, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante dès lors qu'elle n'augmente pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Dans le cas d'une composition architecturale originale structurée, composée, apportant une réelle plus-value au tissu urbain dans laquelle elle s'insère.

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

Les volumes secondaires couverts en toit terrasse s'implanteront à au moins 4m de la limite sur voie

6.2. - Les annexes

Celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

6.3. - Cas particulier

Pour les **parcelles d'angle** :

- pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

Dès lors que **la largeur sur voie de la parcelle est inférieure à 7m** la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie ; sauf pour les parcelles de second rang.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions principales s'implantent à l'alignement des limites séparatives ou en retrait de 2 m minimum de ces limites.

L'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

7.2. - CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes s'implantent sur une limite séparative.

Elles peuvent déroger à l'implantation en limite séparative si elles sont implantées en limite sur voie. Lorsque les constructions annexes ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être :

- au moins égale à 1 m, lorsque la façade sur parcelle voisine ne comporte pas d'ouverture
- Au moins égale à 2m, lorsque la façade sur parcelle voisine comporte une ou plusieurs ouvertures.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - Principe général

Afin de préserver l'harmonie générale de la rue et de façon à créer une suite homogène de constructions :

- les constructions principales à construire en bordure de la voie publique ou espace public respecteront la hauteur des constructions riveraines **ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue.**
- Pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, ou permettre la réalisation d'une construction présentant un caractère architectural cohérent, structuré, justifié, une

différence ne pouvant excéder 1m sera tolérée entre la hauteur de la construction à édifier et les constructions riveraines.

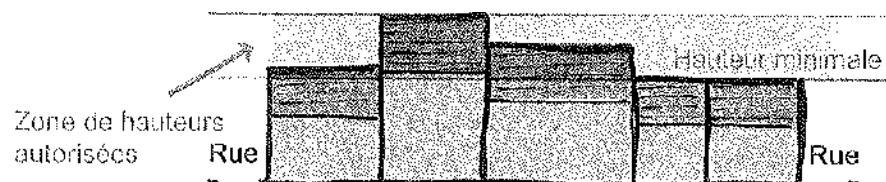


Illustration de la règle 10.1

10.2. - Hauteurs des constructions principales

La hauteur de la construction principale sera :

- A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m
- Au faîtage, inférieure ou égale à 11.00m

10.3. - Annexes

Les annexes présenteront une hauteur maximale de 4.50 m.

10.3. - Commerces

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3 m. Cette règle ne s'applique qu'aux constructions neuves et ne concerne pas la rénovation ou le changement de destination des bâtiments existants.

10.4. - Cas particulier

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.1. - Principes

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux (y compris les ravalements) doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

11.2. - Volumétries

L'ensemble de la construction devra être composé de volumes simples et sobres.

11.3. - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions mentionnées dans les dispositions générales.

11.4. - Elévations

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisés pour les élévations devront être choisis en harmonie avec le site et la construction existante
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.
- Les bardages métalliques, bardages bois et le polycarbonate, ne sont utilisés que sur les volumes secondaires des constructions principales et les annexes implantées à plus de 4m de l'alignement de la voie ou des espaces publics.

11.5. - Les menuiseries

- Les coffres de volets roulants seront intérieurs. Dans le cas de rénovation d'un bâti ancien, une autre solution technique pourra être envisagée pour l'intégration des coffres de volets roulants, en respectant le caractère et l'intérêt des façades. La teinte des volets roulants et des tabliers sera en harmonie avec celle des huisseries.

11.6. - Les percements

- Les façades visibles depuis l'espace public seront composées d'ouvertures et percements.
- Les percements des volumes principaux ou des constructions implantées à l'alignement des voies et espaces publics ou en retrait maximum de 2m de la voie seront franchement verticaux.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

11.7. - Toitures

- **Construction principale :**

- Les volumes principaux et secondaires seront à pentes couvertes en ardoises ou zinc.
 - Les toitures courbes, les demi-croupes et les mono pentes sont interdites.
 - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites.
- **Annexe :**
- Les toitures des annexes seront :
 - A pentes couvertes en ardoises ou zinc.
 - à deux pentes égales
 - à mono-pente.
 - Les toitures courbes sont interdites
 - En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

11.8. - Clôtures sur voies et espaces publics

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

Lorsque la construction en retrait est autorisée par rapport aux voies et emprises publiques, la limite avec l'espace public sera traitée au moyen :

- D'un mur maçonné sur une hauteur minimale de 1.00 m à compté du niveau de la voie ou de la place et maximale de 2.00m.
- Un muret maçonné sur une hauteur minimale de 0.50 m à compté du niveau de la voie ou de la place et maximale de 1.00m, surmonté d'une grille (pas d'un grillage) ou d'un assemblage de lames d'une hauteur maximale de 1m.

Ces clôtures présenteront une simplicité de formes.

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.

11.9. - Locaux et équipements techniques

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

11.10. - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes

12.1. - Pour les logements collectifs

Une place de stationnement par logement. Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

12.2. - Pour les logements individuels

Une place de stationnement par logement aménagé sur la propriété (garage compris), sauf impossibilité physique d'aménager une place sur l'unité foncière.

12.3. - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics)

Une place de stationnement par tranche complète de 30m² de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4. - Pour les constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par tranche complète de 80m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...).

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.5. - Commerces

Aucun emplacement n'est exigé.

12.6. - Hôtels et restaurants

Aucun emplacement n'est exigé.

12.7. - Etablissements d'enseignement

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

12.8. - Constructions destinées à d'autres usages

Une place pour 10 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.9. - Modalités d'application

Elles peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, 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.

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

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Haies, boisements, arbres isolés à préserver

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.2. - Traitement des espaces libres / plantations nouvelles

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : SURFACE DE PLANCHER

Article non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

15.1. - Performances énergétiques des constructions principales

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.
- les panneaux solaires ou tout dispositif de production d'énergie sont interdits sur les élévations et les toitures en rive de la place principale. Cf plan en annexe.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT

ZONE EXTENSIONS UB

Correspond aux extensions des parties agglomérées centrales. Principalement composée d'un tissu résidentiel associant du bâti pavillonnaire en développement linéaire ou en lotissement ainsi que du bâti ancien.

La zone UB comprend des secteurs soumis au risque inondation, indicé « i »

DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE UB

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les règles de la reconstruction après démolition s'appliquent (Article L 111.15 du code de l'urbanisme). Cf dispositions générales

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement, et non nuisible à la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ne servant pas au logement permanent.
- Le stationnement plus de trois mois, des résidences mobiles de loisirs ne servant pas au logement permanent
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2.
- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 50m².
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 3m.

En zones inondables, sont interdites les réalisations de nouvelles digue ou de nouveau remblai qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

1.2. – Pour les secteurs UB_i, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, à l'exception des cas mentionnés à l'article 2,
- les constructions nouvelles,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

2.1. - Les constructions et installations autorisées relèveront des destinations suivantes

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

2.2. - Sont autorisées sous conditions

- Les constructions, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation agricole.
- Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les changements de destination sont autorisés si les destinations sont compatibles avec les éléments énoncés ci-dessus.

2.2. – Pour les secteurs UBi, sont autorisées sous conditions

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants identifiés sur le règlement graphique, sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
 - sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
- les annexes légères ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ;

- en dehors d’une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s’ils sont effectués dans le cadre d’une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s’ils sont liés à la construction d’une infrastructure d’intérêt général ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès

- Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. L'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.50m.
- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie

- La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
- La largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.50m.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement

- Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

- Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

4.3. - Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Principes

Le paysage de la rue résulte des architectures présentes sur ses rives et des clôtures qui accompagnent les constructions. La zone UB est une zone déjà bâtie dans laquelle les constructions neuves viennent compléter le tissu existant. De ce fait :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 3 mètres.
- L'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les annexes s'implanteront en retrait minimal de 3 m.

6.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Un alignement dominant de constructions riveraines, proposant un ensemble structuré. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction devra prolonger l'alignement dominant ou proposer un alignement qui participe à la mise en œuvre d'un tissu urbain cohérent.

6.3. - Règles relatives aux constructions de service public ou d'intérêt collectif

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. - Limites latérales de la zone UB

La constitution de front bâti est un objectif de paysage urbain à combiner avec une densité bâtie et des caractéristiques d'usage des sols caractérisés par une aération du tissu induite par une lecture individualisée de l'habitat. La densification du secteur UB est un objectif d'intérêt communal tant par les gains d'espace générés que par le paysage urbain produit qui vise à réduire la fracture morphologique entre le tissu central et sa périphérie pavillonnaire. De ce fait :

- Lorsque ces constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 m**.
- Lorsque ces constructions annexes ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

7.2. - Dispositions alternatives

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UC7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.3. - Constructions de service public ou d'intérêt collectif

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES) ne pourra excéder 60% en UB.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - principes généraux

En UB, la hauteur de la construction principale sera :

- **Au faîtage, inférieure ou égale à 9.00 m**
- **A l'égout du toit, inférieure ou égale à 6.50 m**
- **A l'acrotère, inférieure ou égale à 6.50 m pour une toiture terrasse**

Une tolérance ne pouvant excéder 1m sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

Les annexes présenteront une hauteur maximale de 4.50 m

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons.

10.2. - Cas particuliers

Constructions dans la pente :

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 151-19 du CU.

Implantation de constructions prolongeant un ensemble architectural de qualité, recensé au titre du patrimoine d'intérêt communal. Dans ce cas la hauteur des constructions visera à composer avec les architectures et formes bâties existantes, un ensemble harmonieux sans pouvoir dépasser les hauteurs du UB 10.1

Constructions de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux (y compris les ravalements) doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

11.2. - Volumétries et extensions

L'ensemble des constructions devra être composé de volumes simples et sobres.

11.3. - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 151-19.

- Lors de la restauration des constructions anciennes, les détails architecturaux (saillies, encorbellements, modénatures, marque identitaire de la construction) devront être maintenus et réhabilités dans les dispositions d'origine.
- Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devront être en harmonie avec les tonalités de la pierre. Les joints couleur blanc seront à éviter.

11.4 - Elévations

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisées pour les élévations s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien.
- Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux. Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.

11.5. - Les menuiseries

- présenteront de préférence des teintes soutenues.
- Les coffres de volets roulants seront intérieurs. Dans le cas de rénovation d'un bâti ancien, une autre solution technique pourra être envisagée pour l'intégration des coffres de volets roulants, en respectant le caractère et l'intérêt des façades. La teinte des volets roulants et des tabliers sera en harmonie avec celle des huisseries.

11.6. - Les percements

- Les façades visibles depuis l'espace public seront composées d'ouvertures et percements.
- Sur les constructions existantes et sur les constructions issues du changement d'affectation, les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes

11.7. - Toitures

- **Construction principale :**
 - Les volumes principaux et secondaires seront :
 - soit à deux ou quatre pans,
 - soit en mono-pente,
 - soit en toit terrasse,
 - soit en toit arrondi.

- **Annexe :**
 - Les toitures des annexes seront :
 - à deux pentes,
 - à mono-pente,
 - les toitures courbes sont autorisées,
 - en toit terrasse. La toiture terrasse pourra être végétalisée.

11.8. - Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas lorsque l'aménagement de la clôture, reprenant les codes des clôtures riveraines, conduirait à créer un risque manifeste d'insécurité pour les usagers de la voie. Il en est de même si les clôtures avoisinantes présentent un mur de clôture d'une hauteur supérieure à 1.80m ou une haie supérieure à 2.00m.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Pour la construction : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement (garage compris)
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

Pour la réhabilitation, le changement de destination : Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : 2 places stationnement par logement.
- Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement (garage compris).
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Haies, boisements, arbres isolés à préserver

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.2. - Traitement des espaces libres / plantations nouvelles

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 % de la surface de l'opération**.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UB 14 : SURFACE DE PLANCHER

Article non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.

**ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT ZONE UL

La zone UL est une zone qui regroupe notamment les établissements touristiques, sportifs, culturels et de loisirs.

La zone UL comprend des secteurs soumis au risque inondation, indicé « i »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. – Pour les secteurs UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UL 2 ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

1.2. – Pour les secteurs ULi, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, à l'exception des cas mentionnés à l'article 2,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. – Sont autorisées sous conditions

- Les constructions et installations à usage de stationnement ;
- Les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux dans la mesure où ceux-ci sont interdits dans la présente zone.

2.2. – Pour les secteurs ULi, sont autorisées sous conditions

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment pour des activités touristiques, sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants identifiés sur le règlement graphique, sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
 - sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
- les annexes légères non liées et nécessaires aux activités agricoles, sous conditions :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m du point le plus proche de la construction principale
 - que l'emprise au sol globale et maximale des annexes n'excède pas 25 m², dont celles existantes (abris pour animaux situés sur l'unité foncière de l'habitation inclus).

- Qu'elle soit localisée en dehors d'un périmètre de 100m d'une exploitation agricole en activité.
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. - Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. - Voirie

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.
Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

3.3. - Allées piétonnes- Liaisons douces

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.
Les constructions non desservies par le réseau collectif d'assainissement doivent avoir un système d'assainissement individuel. Ce dernier doit être conçu de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par

le sol seront privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, toutefois il est recommandé de favoriser la récupération sur la parcelle et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique (arrosage, entretien des locaux).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Pour toute opération de construction ou d'imperméabilisation des sols, un ou des dispositifs de rétention devront être prévus dont la capacité sera calculée par rapport à l'opération et à la configuration des lieux, le débit de rejet au réseau public étant limité à 3l/s.ha de superficie aménagée.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

Les sous sols sont interdits.

4.3. - Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

4.4. - Déchets

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal de **1 m** de l'alignement des voies et espaces publics.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées sur une au moins des limites séparatives. Le mur implanté sur la limite séparative sera de type « mur coupe-feu ».

Si elle ne s'implante pas en limite séparative, la construction respectera un retrait minimal de **3 m** la limite séparative.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère détaillée et respectera les éléments de topographie existants : pentes, ruisseaux, haies, arbres isolés intéressants, bâtiments anciens et édifices divers, etc.

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UL 14 : SURFACE DE PLANCHER

Article non réglementé.

ARTICLE UL15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont « composés » pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.

ARTICLE UL16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT ZONE UZ

La zone UZ correspond à la zone artisanale.

La zone UZ est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ 2 ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à usage de stationnement ;
- Les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements, constructions à usage artisanal, industriel ou commercial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les logements de fonction de type gardiennage, destinés à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et à condition d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux dans la mesure où ceux-ci sont interdits dans la présente zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. - Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. - Voirie

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.
Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

3.3. - Allées piétonnes- Liaisons douces

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, toutefois il est recommandé de favoriser la récupération sur la parcelle et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique (arrosage, entretien des locaux).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Pour toute opération de construction ou d'imperméabilisation des sols, un ou des dispositifs de rétention devront être prévus dont la capacité sera calculée par rapport à l'opération et à la configuration des lieux, le débit de rejet au réseau public étant limité à 3l/s.ha de superficie aménagée. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

Les sous-sols sont interdits.

4.3. - Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

4.4. - Déchets

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées en retrait de **3 m** au moins de l'alignement des voies ou à l'alignement.

Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus,

- des bâtiments techniques inférieurs ou égaux à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil ...
- des extensions des bâtiments existants sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité, à la gestion de ces espaces, et permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait minimal de 3 mètres depuis la limite séparative.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des installations et aménagements ayant pour effet une imperméabilisation du sol, est limitée à 75 % de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder **15 m** au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (*cheminées, silos, citernes, ...*).

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère détaillée et respectera les éléments de topographie existants : pentes, ruisseaux, haies, arbres isolés intéressants, bâtiments anciens et édifices divers, etc.

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces.

11.1. - Aspect des constructions - matériaux

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

11.2. - Toitures

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

11.3. - Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes, ainsi qu'avec leurs clôtures de qualité. Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2.00 m.

Des dérogations à cette règle sont possibles pour des mesures de sécurité.

11.4. - Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :

Ces installations doivent être conçues de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de transport de personnes est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères. Ces espaces devront être de préférence non imperméabilisés.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UZ 14 : SURFACE DE PLANCHER

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d’énergie, chercheront à optimiser l’utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d’énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d’obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s’insérer dans la structuration générale des architectures.

ARTICLE UZ16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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.

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont les suivantes :

Pour les zones 1AU indicées d'une lettre (b, e, z), l'objectif est de produire un tissu urbain similaire à celui existant en périphérie. Ainsi les règles du PLU sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AU_b = UB; 1AU_I = UL ; 1AU_Z = UZ ...).

CHAPITRE II - REGLEMENT 2AU

Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont les suivantes :

Pour les zones 2AU indicées d'une lettre (b, e, z), l'objectif est de produire un tissu urbain similaire à celui existant en périphérie. Ainsi les règles du PLU sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 2 AU_b = UB; 2AU_I = UL ; 2AU_Z = UZ ...).

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT ZONE NATURELLE N

La zone N est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N correspond aux espaces naturels soumis à un risque moyen ou aux espaces bâtis inclus dans les espaces naturels.

La zone N comprend des secteurs soumis au risque inondation, indicé « i »

La zone N comprend un secteur NL dédié aux activités de loisirs.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

En zones inondables, sont interdites les réalisations de nouvelles digues ou de nouveau remblai qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes

2.1.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Exploitation agricole ou forestière ;
- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

2.2. – Sont autorisés, sous réserves, pour les zones N et NL

- Les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site,
 - elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une emprise au sol limitée à 30 m² et d'une bonne insertion dans le site,
- Les constructions nécessaires à la restauration dans la limite de 60 m² d'emprise au sol,
- Les structures démontables pour une durée inférieure à sept mois (consécutifs ou non) par année civile,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.

2.3. - Sont, de plus, admis en zone N uniquement

2.3.1 Concernant les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles :

- Pour les professionnels agricoles, les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticolas et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère. Ces constructions devront être situées à plus de 100 m d'un bâti de tiers.
- Les changements de destination de bâtiments existants, sans extension, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, bâtiments de transformation et bâtiments de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes, restauration...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont désignés au règlement graphique.
- **Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs** (= logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles), par changement de destination ou constructions nouvelles, **ainsi que l'extension de ceux existants** à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - Que l'emprise au sol du nouveau logement ne soit pas supérieure à 150m² ;
 - Que le nouveau logement soit implanté dans la continuité de bâtiments de l'exploitation concernée. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance maximale de 50m pourra être admise.
 - Que l'emprise au sol de l'extension ne soit pas supérieure à 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.

- Que l'implantation de la construction se fasse à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation ;
- Que le nombre de logements de fonction par exploitation soit justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- Que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

2.3.2 Concernant les constructions non liées et non nécessaires aux activités agricoles :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment à date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale du bâti (existant + extension).
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- Sont autorisées, les constructions d'annexes (abris pour animaux inclus) sous conditions :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m du point le plus proche de la construction principale
 - que l'emprise au sol globale et maximale des annexes n'excède pas 60 m², dont celles existantes (abris pour animaux situés sur l'unité foncière de l'habitation inclus).
 - Qu'elle soit localisée en dehors d'un périmètre de 100m d'une exploitation agricole en activité.
- Le changement de destination des bâtiments situés à plus de 100m d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans, désignés aux documents graphiques non liés et non nécessaire à l'activité agricole, sans extension, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone N, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages. Le changement de destination est autorisé vers les destinations suivantes : habitat ; hébergement hôtelier ; commerce (y compris restauration) ; artisanat.
- L'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de cette énergie sous réserve de permettre le maintien d'une activité agricole sur le site répondant aux critères de l'agrivoltaïsme, cités dans l'article L.314-36 du Code de l'énergie.

2.4. - Sont, de plus, admis en zone NL uniquement

Peuvent être implantés :

- Les aménagements hydrauliques nécessaires à l'exercice des activités ludiques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti.
- La rénovation de construction existante, sans changement de destination, l'extension dans la limite d'une surface globale de 40m² de l'emprise au sol de ces extensions ou du tiers de l'emprise au sol existante.
- La construction de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation du site, dans la limite d'une emprise au sol ne pouvant dépasser 1000 m²

2.5. – Sont admis en zone Ni et NLi uniquement

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants identifiés sur le règlement graphique, sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
 - sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
- les annexes légères non liées et nécessaires aux activités agricoles, sous conditions :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m du point le plus proche de la construction principale
 - que l'emprise au sol globale et maximale des annexes n'excède pas 25 m², dont celles existantes (abris pour animaux situés sur l'unité foncière de l'habitation inclus).
 - Qu'elle soit localisée en dehors d'un périmètre de 100m d'une exploitation agricole en activité.
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;

- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ;

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. - Les caractéristiques des voies nouvelles

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

▪ Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Etre adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2. - Les conditions d'accès aux voies

▪ Règle générale

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

▪ Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

4.1. - Alimentation en eau potable

L'autorisation de construire ou de réaliser une installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable peut être refusée si le projet ne peut être raccordé au réseau public.

4.2. - Assainissement et eaux pluviales

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable et respecter la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales et de ruissellement seront adaptés au projet et devront tenir compte de la nature des sols, de la situation des terrains, et de la topographie du site, conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales communal à proximité du terrain, ou en cas de réseau insuffisant, charge au propriétaire de réaliser les dispositifs de rétention des eaux pluviales et de ruissellement adaptés.

4.3. - Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

4.4. - Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Les points de collecte situés en limite de voirie doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

Toute construction autorisée doit s'implanter à l'alignement ou en en recul minimum de 1 mètre de l'alignement, sauf autre règle figurant au règlement graphique (marge de recul de part et d'autre des routes départementales).

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et déjà implantées dans la marge de recul, qui pourront être autorisés dans la continuité du recul existant.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté un retrait d'au moins 2 mètres,
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et déjà implantées dans la marge de recul, qui pourront être autorisés dans la continuité du recul existant.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. - Dans le secteur N

L' emprise au sol ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

9.2. - Dans le secteur NL

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sera limitée à 30 m².

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à la restauration sera limitée à 60 m².

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. - Règle générale

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants, et rechercher une harmonie avec son environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Dans le cas de changement de destination de bâti de caractère, en pierre ou en terre notamment, l'aspect existant doit être conservé.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : SURFACE DE PLANCHER

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. - Performances énergétiques des constructions principales

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT ZONES Na

La zone Na correspond aux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées inclus dans la zone N et présentant des caractères spécifiques liées à la nature des activités présentes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article Na 2.
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou para-publique).
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les carrières et gravières.
- La création de Parcs Résidentiels de Loisirs et de campings ou Hôtellerie de plein air et toute division en jouissance ou en propriété

ARTICLE Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, extensions mesurées, changements de destination à usage d'activité artisanales ou touristiques si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - si la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - si le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.
- L'extension limitée à un tiers de l'emprise au sol du bâti existant relevant du bâtiment artisanal ou touristique
- La construction d'annexes liées et nécessaires à l'activité artisanale ou touristique
- La construction d'annexes liées et nécessaires à la fonction logement de l'artisan ou du gestionnaire de l'activité touristique, limitée à 50 m² globale et totale hors existant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. - Voirie

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.
Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

ARTICLE Na 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement existant par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être envisagé.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, toutefois il est recommandé de favoriser la récupération sur la parcelle et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés

(puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique(arrosage, entretien des locaux).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Pour toute opération de construction ou d'imperméabilisation des sols, un ou des dispositifs de rétention devront être prévus dont la capacité sera calculée par rapport à l'opération et à la configuration des lieux, le débit de rejet au réseau public étant limité à 3l/s.ha de superficie aménagée.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

4.3. - Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

4.4. - Déchets

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

ARTICLE Na 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE Na 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 1 m à compter de ceux-ci.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

ARTICLE Na 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions et les installations s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimal de 2m.

ARTICLE Na 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE Na 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE Na 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et extensions présenteront une hauteur permettant de garantir l'harmonie générale avec les constructions existantes.

ARTICLE Na 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

11.1. - Généralités

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

11.2. - Volumétries et extensions

- L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres.

- La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à pans).
- Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

11.3 - Elévations

Les matériaux de couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdits. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

ARTICLE Na 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

ARTICLE Na 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE Na 14 : SURFACE DE PLANCHER

Article non réglementé.

ARTICLE Na 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont « composés » pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.

ARTICLE Na 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT ZONES AGRICOLES : A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées :

- les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'extension des constructions de tiers à l'agriculture et la construction de leurs annexes,
- Le changement de destination

DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.
- Les connexions biologiques, les zones humides et les EBC se voient appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

En zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1. - en zone A

2.1.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions relèvent des destinations suivantes :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

2.1.2. Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles

- Le logement, les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, l'extension des constructions et installations existantes,
- Pour les professionnels agricoles, les constructions destinées au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère. Ces constructions devront être situées à plus de 100 m d'un bâti de tiers.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants, sans extensions, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), bâtiments de transformation et bâtiments de vente des produits issus de l'activité agricole, ...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Les bâtiments devront être localisés à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
- Les changements de destination, sans extension, pour la création d'un logement de fonction de bâtiments existants situés à plus de 100m d'une exploitation agricole ressortant d'une autre activité.
- L'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de cette énergie sous réserve de permettre le maintien d'une activité agricole sur le site répondant aux critères de l'agrivoltaïsme, cités dans l'article L.314-36 du Code de l'énergie.
- La construction à usage d'habitation : dans la limite d'un seul logement sur le site concerné, et :
 - sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - qu'elle soit implantée dans la continuité de bâtiments de l'exploitations concernée. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance maximale de 50m pourra être admise.
 - qu'elle soit implantée à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
 - Que l'emprise au sol du nouveau logement ne soit pas supérieure à 150m² ;

- En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
 - 30m² de surface plancher maximum,
 - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.

2.1.3. – Les rénovations, extensions et changements de destinations des constructions non liées et non nécessaires aux exploitations agricoles

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sont possibles à condition :

- Que la destination et sous-destination de la construction à étendre porte sur une habitation ou un hébergement
- De préserver le caractère architectural originel,
- De limiter l'extension, à 40 m² d'emprise au sol ou à 30% de l'emprise au sol du bâti à étendre. Une fois franchie ces deux seuils, aucune extension ne pourra être autorisée.
- Qu'elle soit localisée en dehors d'un périmètre de 100m d'une exploitation agricole en activité.

Sont autorisées, les constructions d'annexes (abris pour animaux inclus) sous conditions :

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m du point le plus proche de la construction principale
- que l'emprise au sol globale et maximale des annexes n'excède pas 60 m², dont celles existantes (abris pour animaux situés sur l'unité foncière de l'habitation inclus).
- Qu'elle soit localisée en dehors d'un périmètre de 100m d'une exploitation agricole en activité.

Le changement de destination des bâtiments situés à plus de 100m d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans, désignés aux documents graphiques non liés et non nécessaire à l'activité agricole, sans extension, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.1.4 - Reconstruction

La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.

2.1.5 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Sont autorisées, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics

ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

La construction d'éoliennes est autorisée dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2.1.6. - Les affouillements et exhaussements du sol

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

ARTICLE A3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. L'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

4.2. - Assainissement

▪ Eaux usées :

Toute construction (y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

▪ Eaux pluviales :

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

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire. 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.

▪ Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type

d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 5 m au moins de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les marges de recul de part et d'autre des routes départementales indiquées au règlement graphique doivent être respectées. Cependant, dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implanté dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- La construction principale :
 - si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 3 m,
 - toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité,
 - les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes sous condition de ne pas aggraver les risques,
 - les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.
- La construction secondaire :
 - si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 1 m,
 - toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.
 - les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - Principe général

Afin de préserver l'harmonie générale des constructions existantes :

- **La hauteur de la construction principale, en dehors des bâtiments techniques agricoles sera :**
 - **A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m**
 - **A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m**
 - **Au faîtage, inférieure ou égale à 10.00m**

Les annexes présenteront une hauteur maximale de 4.50 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour **les équipements publics ou d'intérêt collectif**.

10.2. - Cas particulier

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.1. - Principes

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

11.2. - Clôtures

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

11.3. - Bâtiments à caractère patrimonial

Les travaux à réaliser sur le bâti patrimonial repéré devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les

données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale, le bâti repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout projet d'extension ou de construction à proximité immédiate d'un élément patrimonial devra assurer sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.

11.4. - Locaux et équipements techniques

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

11.5. - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

11.6 – Bâtiments non liés et nécessaires aux exploitations agricoles, habitation des exploitations

Toitures

▪ Construction principale :

- Les volumes principaux seront à deux pentes égales
 - Ils sont couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
- Les volumes secondaires seront :
 - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
 - à deux pentes égales
 - mono-pente. La hauteur au faîtage du mono-pente ne pourra excéder 4.5m.
 - En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

▪ Annexe :

- Les toitures des annexes seront :
 - à deux pentes égales,
 - à toits arrondis,
 - à mono-pente.
- En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

11.7. - Bâtiments techniques agricoles

Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

• Toiture

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées sur une partie de la toiture. Les couvertures en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

• Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et d'être en harmonie avec l'existant ;

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Le béton banché est autorisé.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devra être intégré aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères, notamment les parties du bâtiment visibles depuis des zones urbanisées.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.113-1 à R.113-14.
- Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

13.2. - Obligation de planter

- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
- Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.
- Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE A 14 : SURFACE DE PLANCHER

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. - Performances énergétiques des constructions principales

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont « composés » pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT ZONES Ah

La zone Ah correspond aux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées inclus dans la zone A et présentant des caractères spécifiques liées à la nature des activités présentes et à l'organisation paysagère qui y est attachée.

Cette zone comporte des logements, des activités artisanales ou économiques, des activités agricoles ne générant pas de périmètre sanitaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article Ah 2.
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou para-publique).
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les carrières et gravières.
- La création de Parcs Résidentiels de Loisirs et de campings ou Hôtellerie de plein air et toute division en jouissance ou en propriété

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 : Dans une bande de 50 mètres à partir de l'alignement des voies existantes sont autorisées :

2.1.a. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions qu'elles relèvent des destinations suivantes :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Artisanat ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

2.1.b – les constructions, rénovations et extensions des constructions non liées et nécessaires aux exploitations agricoles

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, non liées et non nécessaires à l'activité agricole, à condition d'être implanté à une distance minimale de 100m par rapport aux exploitations agricoles en activités.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sont possibles à condition :

- Que la destination et sous-destination de la construction à étendre porte sur une habitation ou un hébergement, un entrepôt compatible avec la présence d'habitat, un bureau
- De préserver le caractère architectural originel,
- De limiter l'extension, à 40 m² d'emprise au sol ou à 30% de l'emprise au sol du bâti à étendre. Une fois franchie ces deux seuils, aucune extension ne pourra être autorisée.
- D'exclure, pour les constructions relevant de l'habitat ou l'hébergement, une implantation à l'intérieur d'un périmètre de 100m d'une exploitation agricole en activité. Pour une extension, son implantation privilégiera l'extérieur d'un périmètre de 100m d'une exploitation en activité, ou à défaut limitera l'impact de cette extension par une implantation adaptée, sauf impossibilité technique à justifier.

Sont autorisées, les constructions d'annexes sous conditions :

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m de la construction principale
- que l'emprise au sol globale et maximale des annexes n'excède pas 50 m² hors existant.

2.1.c. Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles

- Le logement, les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, l'extension des constructions et installations existantes qui ne génèrent pas de périmètre de réciprocité distance,
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation ;

- L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), localisée à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
- La construction à usage d'habitation : dans la limite d'un seul logement sur le site concerné,
 - o sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - o qu'elle soit implantée à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
- En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
 - o 30m² de surface plancher maximum,
 - o Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite d'une surface globale de 40m² de l'emprise au sol de ces extensions ou de 30% de l'emprise au sol de la construction existante,
- Pour les bâtiments liés et nécessaires à une exploitation agricole en activité, implantés à plus de 100m d'un bâtiment d'exploitation d'un tiers en activité et induisant un périmètre sanitaire et sous réserve que les travaux se fassent en harmonie avec la construction d'origine, le changement de destination, l'extension dans la limite d'une surface globale de 40m² de l'emprise au sol de ces extensions ou de 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

2.1.d. – le changement de destination de biens non liés et nécessaires à une exploitation agricole

Sont concernés les bâtiments non liés et nécessaires à une exploitation agricole en activité, implantés à plus de 100m d'un bâtiment d'exploitation en activité (ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans), sous réserve que :

- les travaux se fassent en harmonie avec la construction d'origine,
- le changement de destination, l'extension dans la limite d'une surface globale de 40m² de l'emprise au sol de ces extensions ou du tiers de l'emprise au sol de la construction existante,
- la destination nouvelle relève de la destination habitat, commerce ou artisanat (y compris showroom).

2.2 : Au-delà de la bande de 50 mètres comptée à partir de la limite de la voie, ne sont autorisées que :

La construction ou l'extension des annexes si l'annexe est située à moins de 20m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière,

2.3 - Reconstruction :

La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux.

2.4 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics

Sont autorisées, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2.5. - Les affouillements et exhaussements du sol

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. - Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. - Voirie

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

3.3. - Allées piétonnes- Liaisons douces

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

ARTICLE Ah 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement existant par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être envisagé.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, toutefois il est recommandé de favoriser la récupération sur la parcelle et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique(arrosage, entretien des locaux).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Pour toute opération de construction ou d'imperméabilisation des sols, un ou des dispositifs de rétention devront être prévus dont la capacité sera calculée par rapport à l'opération et à la configuration des lieux, le débit de rejet au réseau public étant limité à 3l/s.ha de superficie aménagée.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

4.3. - Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

4.4. - Déchets

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

ARTICLE Ah 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE Ah 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s’implanteront à l’alignement ou en limite d’emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 1 m à compter de ceux-ci.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

Les marges de recul de part et d’autre des routes départementales indiquées au règlement graphique doivent être respectées. Cependant, dans la zone de marge de recul, l’extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d’être implanté dans l’alignement du bâtiment existant côté route départementale.

ARTICLE Ah 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions et les installations s’implanteront à l’alignement ou en retrait minimal de 2m.

ARTICLE Ah 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE Ah 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE Ah 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver l'harmonie générale des constructions existantes :

▪ **Pour le logement :**

La hauteur de la construction principale sera :

- **A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m**
- **A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m, et entre 3m et 6.50m pour les toits terrasse**
- **Au faîtage, inférieure ou égale à 10.00m**

Les annexes présenteront une hauteur maximale de 4.50m.

▪ **Pour l'activité artisanale ou agricole :**

La hauteur de la construction principale sera :

- **Au faîtage, inférieure ou égale à 10.00m**

Les annexes présenteront une hauteur maximale de 4.50m.

ARTICLE Ah 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

11.1. - Généralités

- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

11.2. - Volumétries et extensions

- L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres.
- Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

11.3 - Elévations

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisés pour les élévations s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien.
- Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux. Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.

11.4. - Les menuiseries

- présenteront de préférence des teintes soutenues.
- Les coffres de volets roulants seront intérieurs. Dans le cas de rénovation d'un bâti ancien, une autre solution technique pourra être envisagée pour l'intégration des coffres de volets roulants, en respectant le caractère et l'intérêt des façades. La teinte des volets roulants et des tabliers sera en harmonie avec celle des huisseries.

11.5. - Les percements

- Les façades visibles depuis l'espace public seront composées d'ouvertures et percements.
- Les percements des volumes principaux seront franchement verticaux ou franchement horizontaux

11.6. - Toitures

▪ Logement :

Construction principale :

- Les volumes principaux seront à pentes
 - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager de la construction
- Les volumes secondaires seront à pente. Ils pourront être :
 - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires et assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise.
 - En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

Annexe :

- Les toitures des annexes seront :
 - à deux pentes égales,
 - à toits arrondis ,
 - à mono-pente.
 - En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

▪ Artisanat, agriculture :

Les toitures seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

11.7. – Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas lorsque l'aménagement de la clôture, reprenant les codes des clôtures riveraines, conduirait à créer un risque manifeste d'insécurité pour les usagers de la voie. Il en est de même si les clôtures avoisinantes présentent un mur de clôture d'une hauteur supérieure à 1.80m ou une haie supérieure à 2.00m.

ARTICLE Ah 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

ARTICLE Ah 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE Ah 14 : SURFACE DE PLANCHER

Article non réglementé.

ARTICLE Ah 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. - Performances énergétiques des constructions principales :

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont « composés » pour s'insérer dans la structuration générale des architectures.

ARTICLE Ah 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT ZONES Aa

La zone Aa correspond aux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées inclus dans la zone A et présentant des caractères économiques spécifiques liées à la nature des activités présentes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Aa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions imposées par l'article Aa 2.
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou para-publique).
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les carrières et gravières.
- La création de Parcs Résidentiels de Loisirs et de campings ou Hôtellerie de plein air et toute division en jouissance ou en propriété

ARTICLE Aa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, extensions mesurées, changements de destination à usage d'activité artisanales ou touristiques si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - si la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - si le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.
- L'extension limitée à un tiers de l'emprise au sol du bâti existant relevant du bâtiment artisanal ou touristique
- La construction d'annexes liées et nécessaires à l'activité artisanale ou touristique
- La construction d'annexes liées et nécessaires à la fonction logement de l'artisan ou du gestionnaire de l'activité touristique, limitée à 50 m² globale et totale hors existant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Aa 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. - Voirie

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.
Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

ARTICLE Aa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement existant par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être envisagé.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le

terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, toutefois il est recommandé de favoriser la récupération sur la parcelle et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique(arrosage, entretien des locaux).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

Pour toute opération de construction ou d'imperméabilisation des sols, un ou des dispositifs de rétention devront être prévus dont la capacité sera calculée par rapport à l'opération et à la configuration des lieux, le débit de rejet au réseau public étant limité à 3l/s.ha de superficie aménagée.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

4.3. - Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

4.4. - Déchets

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

ARTICLE Aa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE Aa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 1 m à compter de ceux-ci.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

ARTICLE Aa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions et les installations s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimal de 2m.

ARTICLE Aa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE Aa 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE Aa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et extensions présenteront une hauteur permettant de garantir l'harmonie générale avec les constructions existantes.

ARTICLE Aa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

11.1. - Généralités

- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

11.2. - Volumétries et extensions

- L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres.
- La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à pans).
- Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

11.3 - Elévations

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.

ARTICLE Aa 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

ARTICLE Aa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE Aa 14 – SURFACE DE PLANCHER

Article non réglementé.

ARTICLE Aa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. - Performances énergétiques des constructions principales

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d’énergie, chercheront à optimiser l’utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- les dispositifs de production d’énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d’obstacles visuels.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente sont « composés » pour s’insérer dans la structuration générale des architectures.

ARTICLE Aa 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

