

SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DU REGLEMENT.....	4
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
I - CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT	6
II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL.....	7
1- Le règlement national d'urbanisme	7
2- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	8
3- Site archéologique.....	10
4- Les périmètres de préemption.....	13
5- Les règles relatives aux lotissements	13
6- La règlementationsur la réalisation des aires de stationnement.....	14
7- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU	14
III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	15
IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES.....	17
1- Installation classée pour la protection de l'environnement et périmètre de réciprocité	17
2- Risque sismique.....	17
3- Risque Radon.....	18
4- Risque de mouvements de terrain	18
5- Nuisance sonore.....	18
V - DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX.....	20
1- Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives	20
2- Permis de démolir	21
3- Edification des clôtures	20
4- Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.....	21
5- Ouvrages spécifiques	21
6- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)	22
7- Application du Règlement aux parcelles issues de la division.....	22
8- Travaux de busage.....	22
VI - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU	23
1- Éléments paysagers et environnementaux.....	23



2- Patrimoine urbain architectural et rural	27
3- Préservation du commerce	28
4- Autres prescriptions graphiques	30
VII – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	39
VIII – Lexique.....	43
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE	54
Zone UA	55
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	55
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
Section 3 : Équipements et réseaux.....	66
Zone UB	69
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	69
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
Section 3 : Équipements et réseaux.....	79
Zone UE / UEc	83
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	83
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
Section 3 : Équipements et réseaux.....	92
Zone UL.....	96
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	96
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	98
Section 3 : Équipements et réseaux.....	103
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE À URBANISER	107
Zone 1AUB	108
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	108
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	109
Section 3 : Équipements et réseaux.....	117



Zone 1AUe	121
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	121
Section 3 : Équipements et réseaux.....	129
 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE.....	132
Zone A	133
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	133
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	138
Section 3 : Équipements et réseaux.....	144
 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE	148
Zone N	149
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	149
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	152
Section 3 : Équipements et réseaux.....	157
 ANNEXES AU RÈGLEMENT	160
ANNEXE 1 : Le coefficient de végétalisation	161
ANNEXE 2 : Liste non exhaustive des espèces invasives	164
ANNEXE 3 : Liste des éléments du patrimoine protégés	165
ANNEXE 4 : Article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), du 10 mars 2023.....	170
ANNEXE 5 : Travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux autorisés sur les éléments protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme	173



GUIDE DE LECTURE DU REGLEMENT

Quelle pièce consulter pour votre projet ?

Le **règlement graphique** (ou plan de zonage), permet de localiser la parcelle concernée et de connaître son zonage et d'autres prescriptions applicables (emplacement réservé, marge de recul, protection environnementale...etc).

Le **règlement littéral** (ou règlement écrit) indique les règles applicables à toutes les zones, appelées « **dispositions générales** », et les règles spécifiques à chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle). Tout

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), situées en pièce n°4 du PLU, s'il y en a, présentent les principes d'aménagement pour certains secteurs. L'OAP « Trame Verte et Bleue » apporte des orientations générales d'aménagement afin de préserver les continuités écologiques en fonction de la localisation et de la typologie de travaux/aménagement. **Tout projet doit être compatible avec les orientations définies dans ces OAP.**

D'autres pièces, comme les **servitudes d'utilité publique (SUP)**, peuvent également affecter le projet. Celles-ci sont listées en **annexe du PLU** et répertoriées à titre informatif, pour certaines, au **plan des SUP**.

Attention : certaines règles peuvent être cumulatives (règlement + OAP + SUP). Il faut donc croiser les informations !

Conseils de lecture pour un porteur de projet

1. **Identifier votre parcelle** au règlement graphique.
2. Lire les **règles générales** et les **règles de la zone** concernée dans le règlement littéral.
3. Se référer au **lexique** et au **tableau des destinations et sous-destinations** pour toutes précisions sur les termes du règlement.
4. Vérifier s'il existe une **OAP** ou une **contrainte particulière** sur le secteur.

En cas de doute, n'hésitez pas à contacter le **service urbanisme** de la commune qui vous renseignera sur les règles applicables.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

IV – PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

V – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

VI – PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU

VII – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

VIII – LEXIQUE



I - CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Gildas-des-Bois.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Par principe, les règles littérales applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs règles littérales communes.

Les règles du présent règlement littéral s'appliquent **en complémentarité** avec le règlement graphique. Sur le règlement graphique, sont délimités les contours des différentes zones du PLU dans lesquelles s'appliquent les règles édictées par le règlement littéral.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les dispositions d'ordre public du Règlement national d'Urbanisme
- Les dispositions du Code de l'environnement
- La législation sur les Installations Classées,
- Les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime,
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- La législation relative à l'archéologie préventive
- Les dispositions relatives aux lotissements (articles L.442-9 et L.442-14 du code de l'urbanisme)
- Les dispositions applicables aux aires de stationnement.

1- Le règlement national d'urbanisme

Indépendamment des règles prévues par le PLU, certaines règles spécifiques du Règlement national d'Urbanisme (RNU) s'opposent au pétitionnaire lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols. Il s'agit notamment de cinq articles du Code de l'urbanisme, à savoir :

- **L'article R. 111-2, salubrité ou sécurité publique** : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- **L'article R. 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **L'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable

aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **L'article R. 111-26, relatif à la protection de l'environnement :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement.
- **L'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R 151-51 et suivants du code de l'urbanisme. Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU.

Elles existent sur la commune, notamment en matière de :

SUP	Précisions
Périmètres Délimité des Abords (PDA)	Périmètre Délimité des Abords (PDA) « <i>Abbaye ancienne</i> » et « <i>Église abbatiale Saint Gildas</i> » Aux abords des Monuments Historiques, tous travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Seuls les travaux d'entretien et les réparations ordinaires en sont dispensés.
Ouvrages Natran : servitudes I1 et I3	Concernant les ouvrages Natran, ils sont affectés de Servitudes d'utilité publique. Il convient de rappeler les éléments suivants : • Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).

	- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. - L'obligation d'informer Natran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017). - La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). Ces servitudes et les réglementations associées sont annexées au PLU. <u>I3- Servitude d'implantation :</u> - Nozay — Ste-Reine-de-Bretagne (DN 300, PMS 67,7 bar) - Distances à respecter : SUP 1: 95 m, SUP 2 : 5 m, SUP 3 : 5 m - BRT St-Gildas-des-Bois (DN 100, PMS 67,7 bar) - Distances à respecter : SUP 1: 25 m, SUP 2 : 5 m, SUP 3 : 5 m - Guenrouet Le Moulin — St-Nicolas-de-Redon (DN 100, PMS 67,7 bar) - Distances à respecter : SUP 1 : 25 m, SUP 2 : 5 m : SUP 3 : 5 m <u>I1 : Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz</u>
I4 élagage et abattage d'arbres relatives aux lignes et canalisations électriques	- LIAISON 400KV N°1 CALAN CORDEMAIS POSTE - LIAISON 400KV N°2 CORDEMAIS POSTE LA MARTYRE - LIAISON 63KV N°1 PONTCHATEAU SEVERAC - LIAISON 63KV N°1 PORTE PONTCHATEAU - LIAISON 63KV N°2 PONTCHATEAU SEVERAC Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.
PT2 faisceau hertzien	Des dégagements sont à prendre en compte en cas de projet de plus de 10 m de haut. Depuis le site de Fégréac (X 47°34'45"N . Y 2°3'3"W) dans l'azimut 191.43° vers le site de Pont-Château (X 47° 26'10"N . Y 2° 5'37"W). Prendre 27 m de part et d'autre de l'axe du faisceau.
Ti ferroviaire	Servitudes s'appliquant le long du domaine ferroviaire — traversée de la commune par la ligne 470 000 de Savenay à Landerneau

	(Contact SNCF Immobilier : Direction Immobilière Territoriale de l'OUEST, 15 Boulevard Stalingrad, 44 000 Nantes).
T7 aéronautique	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagements. Le SNIA-Ouest est le guichet unique des autorisations dans les zones grevées par les servitudes aéronautiques (contact DSAC-Ouest : snia-ouest-ads-bfe@aviation-civile.gouv.fr
T8	Servitudes de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectriques (Redon Séverac) servitudes de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectriques (Redon Séverac) (décret du 12 mai 1981)
Autre	Il existe sur le territoire de la commune plusieurs captages d'eau utilisés pour l'alimentation publique en eau potable. Ces captages, exploités par Atlantic'eau de la région de Pont-Château — Saint-Gildas-des-Bois, bénéficient de périmètres de protection instaurés par arrêté préfectoral du 17 juillet 2006 (modifié par arrêtés du 11 août 2010, du 21 novembre 2011 et du 7 août 2015). Les mesures de protection ainsi instaurées constituent des servitudes d'utilité publique.

3- Site archéologique

La liste des Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) figure en annexe du PLU pour la bonne information du public.

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

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

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

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

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zones N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de

l'urbanisme. Celles-ci sont différenciées dans le tableau recensant les zones de protection demandées et dans le document graphique joint.

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

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

- **Article R.523-1 du Code du patrimoine**

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

- **Article R.523-4 du Code du patrimoine**

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

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

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

- **Article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)**

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

- **Article L.522-5 du Code du patrimoine**

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

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

- **Article L.522-4 du Code du patrimoine**

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

- **Article L.531-14 du Code du patrimoine**

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

Code de l'urbanisme

- **Article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

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

Code de l'environnement

- **Article L.122-1 du Code de l'environnement**

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

Code pénal

- **Article 322-3-1, 2° du Code pénal**

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

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

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

Le service administratif compétent relevant de la Préfecture de la région de Loire-Atlantique en matière d'archéologie est la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles,

Service régional de l'archéologie,

1 Rue Stanislas Baudry,

44000 Nantes

4- Les périmètres de préemption

Le Droit de préemption urbain :

Au titre des articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, et conformément à la délibération du conseil municipal prise de manière concomitante à l'approbation du PLU, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

5- Les règles relatives aux lotissements

S'ajoutent aux règles du PLU, les règlements de lotissement, dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

S'appliquent également les dispositions des articles du code de l'urbanisme :

- **L'article L.442-9, relatif à la caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement :**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

- **L'article L.442-14, relatif à la cristallisation des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans :**

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

6- La réglementation sur la réalisation des aires de stationnement

Le code de l'urbanisme ajoute des prescriptions réglementant la réalisation d'aires de stationnement affectées à certaines constructions :

- Emprise au sol des surfaces de stationnement annexes à un commerce
- Emprise au sol des surfaces de stationnement annexes à un cinéma
- Obligations d'une production minimale de logements locatifs sociaux

Il faut ajouter la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables qui impose certaines prescriptions aux aires de stationnement, reprises dans le règlement spécifique à chaque zone.

7- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Les opérations d'ensemble proposées sur les secteurs concernés devront tendre vers la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

1- Les zones urbaines dites « zones U »

Sont classés en zones U les secteurs déjà urbanisés, disposant d'équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Quatre catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent :

- **La zone UA : Centre-bourg traditionnel**

Cette zone représente le centre historique et dense de la commune, où se concentrent principalement des habitations, des commerces et des équipements publics.

- **La zone UB : Secteur résidentiel à densité modérée**

Zone dédiée à l'habitat de densité moyenne, incluant des activités compatibles avec un usage résidentiel. Elle correspond à l'agglomération de Saint-Gildas-des-Bois autour du centre bourg.

- **La zone UE** regroupe les activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

- **La zone UL : Secteur d'équipements collectifs et de loisirs**

Zone dédiée aux installations d'intérêt collectif, incluant des équipements de loisirs, sportifs et culturels.

2- Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

À ce titre, il s'agit, sur la commune, de zones directement ouvertes à l'urbanisation. Deux catégories existent sur la commune :

- **Les zones 1AUb** : secteurs à urbaniser à vocation d'habitat
- **Les zones 1AUe** : secteurs à urbaniser à vocation économique

3- Les zones Agricoles dites « zones A »

Les zones agricoles correspondent aux zones de caractère agricole ou rurale. Six catégories de zones agricoles existent sur Saint-Gildas-des-Bois :

- **La zone A**, correspondant à la zone à vocation agricole, qui comporte également des zones habitées (groupes d'habitations de type hameaux, et habitats isolés), à constructibilité limitée.
- **La zone Ab**, correspondant à la zone agricole à vocation de loisirs, de formation et d'artisanat
- **La zone Al**, correspondant un espace de détente et de loisirs, où seules certaines constructions (aires de jeux) seront autorisées sous conditions.
- **La zone Ae**, correspondant à la zone de caractère agricole dédiée à une activité de micro-brasserie.
- **La zone As**, destinée à accueillir un hangar de stockage de nature autre qu'agricole.
- **La zone Ap**, correspondant aux terrains agricoles de la Communauté des Sœurs de Saint-Gildas-des-Bois.

4- Les zones Naturelles dites « zones N »

Les zones naturelles correspondent à des zones de caractère naturel ou forestier, représentant un intérêt particulier dans la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue), des milieux naturels, des sites protégés. Il existe trois catégories de zones naturelles sur la commune :

- **Zone N : Espace naturel protégé**

Zone visant la protection des paysages et des éléments naturels de qualité, tout en préservant les fonctions écologiques essentielles de ces espaces.

- **Zone Nf : Secteurs forestiers naturels et d'exploitation forestière**

Zone dédiée aux espaces forestiers naturels forestiers, incluant les activités d'exploitation forestière, tout en veillant à la préservation du couvert végétal et des fonctions écologiques.

- **Zone Np : Espace de protection stricte (Natura 2000)**

Zone dédiée à la protection stricte des milieux naturels, intégrant les sites classés Natura 2000 pour leur biodiversité et leur importance écologique.

IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

1- Installation classée pour la protection de l'environnement et périmètre de réciprocité

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, l'environnement...etc.

Elles sont réglementées aux articles L.511-1 à L.511-2, et R.511-9 à R.517-10 du code de l'environnement qui détermine notamment un **périmètre d'éloignement à respecter entre l'exploitation nuisible et les habitations**, suivant le classement de l'ICPE.

A ce titre, et au regard de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, les nouveaux bâtiments d'élevage doivent respecter une distance d'éloignement de 100 m par rapport aux habitations occupées par des tiers.

La priorité est donnée à la préservation de l'activité agricole à l'intérieur des périmètres d'exploitation de 100 m autour des bâtiments d'exploitation. Ainsi, dans ce périmètre :

- Les changements de destination des bâtiments ne sont pas possibles, dans le but de ne pas réintroduire de tiers et de compromettre l'activité agricole.
- Les extensions des habitations de tiers déjà existantes restent possibles, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations.
- La construction d'annexes aux habitations de tiers déjà existantes reste possible, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments de tiers et l'exploitation agricole.

2- Risque sismique

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel événement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

La commune est classée en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds effectués sur les bâtiments de catégorie IV (I- article R563-5 du code de l'environnement).

3- Risque Radon

Selon la parution officielle de l'arrêté du 27 juin 2018 portant sur la délimitation des zones à potentiel radon sur le territoire français, **la commune de Saint-Gildas-des-Bois est classée en niveau 3.**

Elle est donc concernée par la réglementation relevant du décret 2018 — 434 du 4 juin 2018 qui demande aux responsables de certains ERP (établissement de santé, médico-sociaux, sociaux avec hébergement, enseignement et petite enfance...) de réaliser des mesures avant le 1^{er} juillet 2020.

4- Risque de mouvements de terrain

La commune de Saint-Gildas-des-Bois est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN), est prévu la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant tout projet de construction, la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

5- Nuisance sonore

L'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de Saint-Gildas-des-Bois classe la route départementale 773 en plusieurs catégories :

Route départementale	Tronçon	Débutant	Finissant	Catégorie	Marge de recul
D 773	D 773_6	LIMITATION 50/80	LIMITE COMMUNE SAINT GILDAS DE	3	100 m
D 773	D 773_7	LIMITE COMMUNE SEVERAC	LIMITATION 80/50	3	100 m
D 773	D 773_8	LIMITATION 80/50	R de la gare	4	30 m
D 773	D 773_9	LIMITATION 80/50	LIMITATION 50/80	4	30 m
D 773	D 773_10	LIMITATION 50/80	LIMITATION 80/70	3	100 m
D 773	D 773_11	LIMITATION 80/70	LIMITATION 70/8	3	100 m
D 773	D 773_12	LIMITATION 70/80	LIMITE COMMUNE DREFFEAC	3	100 m



Il prend en compte les infrastructures ferroviaires traversant la commune de Saint-Gildas-des-Bois. Ces dernières sont catégorisées :

COMMUNE	LIGNE	NOM TRONÇON	DEBUTANT	FINISSANT	CATEGORIE	MARGE DE RECU
Saint Gildas des Bois	470 000	3206-2	Fin tunnel Pont Chateau	Séverac	4	30

L'arrêté en question est annexé au présent PLU.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

1- Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de **règles alternatives** qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1) La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2) La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3) Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'article R111-18 relatif à la localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements précise que :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2- Édification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Les dispositions sur les clôtures s'appliquent que la clôture soit implantée sur la limite ou en retrait.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

3- Permis de démolir

En application de l'article R 421-28, doivent être précédés d'un permis de démolir tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, est soumise à autorisation de démolir toute démolition de construction.

4- Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

5- Ouvrages spécifiques

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

6- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30 cm maximum peut être autorisé sur :

- Les règles de recul par rapport aux limites des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tant que la construction n'empiète pas sur le domaine public.
- Les règles de recul prévues par le règlement par rapport aux limites séparatives.
- Les règles de recul liées aux différentes prescriptions graphiques inscrites au règlement graphique.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article sous réserve du respect des dispositions de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique. L'ITE est interdite sur les bâtiments d'intérêt patrimonial en pierre situés sur le territoire communal.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé destiné à de la voirie, ce débord d'ITE est interdit.

7- Application du Règlement aux parcelles issues de la division

L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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 ».

En cas de lotissement ou de division foncière, les règles des articles suivants sont appréciées à l'issue de la division foncière, autrement dit, les règles s'appliquent à l'échelle de chaque lot après division.

8- Travaux de busage

Une autorisation devra être demandée en Mairie pour tout projet de busage. Sur route départementale, hors zone agglomérée, cette autorisation devra être demandée au département.

Les autorisations seront assorties de préconisation selon la nature du projet.

VI - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU

Les règles présentées ci-dessous sont relatives aux prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage. Elles s'appliquent à toutes les zones.

1- Éléments paysagers et environnementaux

a- Espace boisé classé

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres dans ces EBC sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :

- D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- De ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

b- Éléments du paysage protégé

En dehors des travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux détaillés en **annexe 5 du présent règlement**, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie.

Aucune activité ne doit compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

Pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la **séquence ERC (Eviter Réduire Compenser)** comme définie au sein du Code de l'environnement. Pour des motifs de préservation de la qualité paysagère des lieux, d'équilibre environnemental, de préservation de la biodiversité du quotidien, la conservation de haie ou d'arbre pourra être exigée.

Les haies végétales composées d'essences locales, et les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Une attention particulière est portée aux alignements d'arbres et haies situés aux abords des cours d'eau, constituant des ripisylves*, qui sont à conserver et à entretenir afin de préserver la qualité des cours d'eau, lutter contre les inondations et protéger les berges contre l'érosion.

Aussi, tous les alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont protégés au titre de l'article L350-3 du code de l'environnement.

La suppression des arbres et haies existants à l'occasion d'un projet d'aménagement ou de construction devra être nécessaire à la réalisation du projet et justifiée (exemple : création d'accès).

La suppression d'un ou plusieurs éléments du paysage repérés au plan graphique, qui ne peut être ni évité, ni réduit, donnera lieu à une **compensation par son auteur**, selon les règles suivantes :

	Zone agglomérée (Zones U et AU)		Hors zone agglomérée (Zones agricoles)		Hors zone agglomérée (Zones naturelles)	
	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé
Haie*	1 ml	1 ml	1 ml	1,5 ml	1 ml	2 ml
Alignement d'arbres**	1 arbre	1 arbre	1 arbre	2 arbres	1 arbre	2 arbres
Boisement** *	1 m ²	1m ²	1 m ²	1m ²	1m ²	2m ²

1 ml = 1 mètre linéaire

*Constitue une haie, une entité végétale linéaire de 20 mètres de large maximum et présentant soit une strate arbustive (avec ou sans autres strates de végétation), soit une strate arborée, mais qui doit être doublée d'une strate arbustive (arbustes et/ou broussailles). Elles peuvent être plantées en double ou en triple.

**Constitue un alignement d'arbres, une entité végétale linéaire constituée exclusivement d'une strate arborée d'essences de haut jet (chênes, peupliers, frênes, etc.). Si une strate arbustive existe (arbustes ou broussailles) alors l'entité répond à la définition d'une haie.

***Constitue un boisement, ou un bois, selon la classification de l'Institut géographique national, une surface de plus de 0,5 ha, composée d'arbres pouvant atteindre 5 m de hauteur à maturité in situ avec un couvert boisé d'au moins 10 %.

Par exception, ne sont pas soumis aux règles de compensation la création ou l'élargissement d'entrée de champs, dans la limite d'une largeur totale de 10 m. Cette exception doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

c- Zone humide protégée

Les projets de construction ou d'aménagement situés en zone humide, telle que définie à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, doivent se conformer aux dispositions applicables au titre de la loi sur l'eau. Toute autorisation d'urbanisme devra s'accompagner, le cas échéant, d'une déclaration ou d'une autorisation environnementale conformément à la nomenclature des IOTA (articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement).

Dans les zones humides repérées au règlement graphique est interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

Il est possible, dans les zones humides, d'y réaliser, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, et sous réserve d'avis favorable des syndicats de bassin versant :

- 1) Des travaux d'entretien et de gestion, nécessaires au maintien des caractéristiques de la zone humide ;
- 2) Des installations, ouvrages et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), dans la mesure où des impossibilités techniques les empêchent d'être réalisés ailleurs ;
- 3) Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux ;
 - Lorsqu'ils participent à la gestion et à la valorisation agricole des zones humides, les chemins destinés au passage d'animaux.

Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les affouillements et exhaussements du sol à des fins de conservation, restauration, mise en valeur ou création de zones humides sont autorisés, sous réserve de leur conformité aux dispositions du Code de l'environnement.
- Toute construction, installation, aménagement, affouillement ou exhaussement du sol susceptible d'impacter une zone humide ne peut être autorisé qu'en stricte conformité avec la législation relative à la loi sur l'eau, notamment les articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, en l'absence d'alternatives avérées, et sous réserve, le cas échéant, de mesures compensatoires validées par l'autorité environnementale compétente.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été identifiées selon un inventaire de référence. Toute modification de cette délimitation devra résulter d'une étude conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 24 juin 2008), validée par l'administration compétente.

d- Cours d'eau, mare et plan d'eau

Tous les travaux susceptibles de modifier le profil d'un cours d'eau ou d'assécher une mare sont interdits.

Les remblais et défrichements aux abords immédiats des cours d'eau, mares et retenues d'eau repérés au règlement graphique sont interdits. Seuls sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à leur préservation :

- les travaux nécessaires à la préservation de la qualité et à la restauration morphologique du cours d'eau ;
- les ouvrages hydrauliques d'intérêt général ;
- l'aménagement d'abreuvoirs pour le bétail des pâturages adjacents.

e- Marge de recul aux abords des cours d'eau

Toute nouvelle construction, édification de clôture, annexe ou extension est interdite à moins de **20 m** de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou tout remblai y est également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

Une bande tampon de caractère perméable ou végétalisée **d'une largeur minimum de 5 m** devra être maintenue aux abords des cours d'eau identifiés au règlement graphique du PLU. Les chemins, les digues et les ripisylves sont compris dans cette largeur de 5 m.

f- Espace vert protégé

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2^{ème} alinéa du CU, sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Les nouvelles aires de stationnement ne sont pas autorisées dans ces espaces.

Seules les constructions légères, sans fondation, d'une emprise au sol maximale de 10 m² destinée à leur gestion, leur ouverture au public, ou à leur mise en valeur sont autorisées.

L'entretien des sujets, (taille/émondage/élagage/enlèvement des arbres chablis et morts, recépage) est autorisé et n'est pas soumis à déclaration préalable.

2- Patrimoine urbain architectural et rural

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural sont identifiés au règlement graphique.

a- Petit patrimoine protégé

Au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés de la manière suivante :

- La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;

L'inventaire du petit patrimoine protégé figure en annexe du PLU.

b- Chemin piéton protégé

Les cheminements existants constituent un maillage de liaisons piétonnes en milieu urbain qu'il convient de préserver. Ils concourent également à la qualité des paysages en milieu rural et constituent des itinéraires de promenade. Il est interdit de couper la continuité des chemins et des rues identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme (même si des interdictions de certains modes de déplacement peuvent exister). Les chemins identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151- 38 du code de l'urbanisme ne doivent être ni cimentés ni bitumés, et les travaux réalisés à leurs abords ne devront pas compromettre l'ouverture et la continuité de ces itinéraires.

c- Bâtiment pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2) du code de l'urbanisme.

La demande de changement de destination* de ces bâtiments sera soumise, lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, à l'**avis conforme** de :

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**), en zones agricoles ;

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (**CDNPS**), en zones naturelles.

Pour ces bâtiments repérés au règlement graphique :

- La conservation partielle des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;
- La démolition partielle des éléments bâtis de qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.

Toute intervention sur ces bâtiments :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
- Devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

3- Préservation du commerce

a- Linéaire commercial (article L151-16 du code de l'urbanisme)

Dans les bâtiments situés sur un linéaire commercial identifié au règlement graphique :

Au rez-de-chaussée, les locaux dont la destination actuelle est « artisanat et commerce de détail », « services recevant du public avec accueil de clientèle », et « Bureaux » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'au profit des sous-destinations suivantes :

- Artisanat ou commerce de détail compatible avec la fonction résidentielle et ne générant pas de nuisances pour l'environnement immédiat,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Restauration (à condition de respecter les normes en vigueur et les exigences en matière d'hygiène, de sécurité et de tranquillité publique).
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Tout autre changement de destination est interdit, sauf autorisation spécifique justifiée par une impossibilité manifeste d'exploiter commercialement le local (à démontrer par l'absence de demande locative ou de cession d'activité depuis plus de trois ans).

Aux niveaux supérieurs (à partir du R+1), un changement de destination des locaux commerciaux ou de services existants est autorisé exclusivement vers les sous-destinations suivantes :

- Logements
- Commerce
- Services recevant du public avec accueil de clientèle
- Bureaux
- Hébergement hôtelier

Ces restrictions ne s'appliquent pas :

- Aux parties communes nécessaires au fonctionnement du bâtiment (hall d'entrée, cages d'escaliers, locaux techniques...),
- Ni aux espaces situés à l'arrière du bâtiment ne présentant pas de vitrine sur l'espace public, lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité commerciale (stockage, réserve...),
- Ni aux travaux de mise aux normes réglementaires.

b. Secteur d'intérêt commercial (article L151-16 du code de l'urbanisme)

Dans les bâtiments situés sur un secteur commercial identifié au règlement graphique :

Au rez-de-chaussée, les locaux dont la destination actuelle est « artisanat et commerce de détail », « services recevant du public avec accueil de clientèle », et « Bureaux » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'au profit des sous-destinations suivantes :

- Artisanat ou commerce de détail compatible avec la fonction résidentielle et ne générant pas de nuisances pour l'environnement immédiat,
- Services recevant du public avec accueil de clientèle

Tout autre changement de destination est interdit, sauf autorisation spécifique justifiée par une impossibilité manifeste d'exploiter commercialement le local (à démontrer par l'absence de demande locative ou de cession d'activité depuis plus de trois ans).

Aux niveaux supérieurs (à partir du R+1), un changement de destination des locaux commerciaux ou de services existants est autorisé exclusivement vers les sous-destinations suivantes :

- Logements
- Services recevant du public avec accueil de clientèle
- Bureaux
- Commerce
- Hébergement hôtelier

Ces restrictions ne s'appliquent pas :

- Aux parties communes nécessaires au fonctionnement du bâtiment (hall d'entrée, cages d'escaliers, locaux techniques...),
- Ni aux espaces situés à l'arrière du bâtiment ne présentant pas de vitrine sur l'espace public, lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité commerciale (stockage, réserve...),
- Ni aux travaux de mise aux normes réglementaires.

4- Autres prescriptions graphiques**a- Marges de recul aux abords des axes routiers**

Selon les secteurs affectés par le bruit, la loi Barnier et le schéma routier départemental, les règles varient selon les destinations et usages des constructions.

Marge de recul liée à la loi Barnier (L 111-6 à 10 du Code de l'urbanisme) : la **RD 773** est soumise à une marge de recul de 75 m dans laquelle, hors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites, sauf si elles sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux publics, aux services publics exigeant une proximité immédiate, ou s'il s'agit de bâtiments agricoles et de production d'énergie solaire. Les constructions existantes peuvent être adaptées, étendues et changer de destination.

Prescriptions acoustiques liées au classement sonore des voiries : Il s'agit ici d'une marge de recul préconisée. Dans tous les cas, les bâtiments dans ces marges de recul devront respecter des prescriptions relatives à l'insonorisation des bâtiments en fonction de leur destination et de leur usage :

- **Pour les constructions sensibles au bruit :** 100 mètres de recul préconisé avec prescriptions relatives à l'insonorisation. Sont considérées comme des constructions sensibles au bruit : les habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme (hôtels).
- **Pour les constructions non sensibles au bruit :** 35 mètres de recul préconisé avec prescriptions relatives à l'insonorisation). Les constructions de bâtiments d'exploitation agricole, considérées comme des constructions non sensibles au bruit, ont vocation à respecter les marges de recul préconisées par le Schéma directeur des mobilités 2024-2030 du Département.

En plus, d'autres marges de recul existent, **hors agglomération**, en application du schéma routier départemental :

- La RD 773 est classée en catégorie RP1. Toute création d'accès y est interdite. Sur cette RD, les constructions à usage d'habitation, mais également les bâtiments sensibles au bruit (médico-sociaux, scolaires, tourisme, hôtels) sont interdits dans une marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD. Pour les autres bâtiments, les constructions sont interdites dans une marge de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.

- Les RD 2, 17 et 1773 sont classées dans le réseau de desserte locale en catégorie 2 (RDL2). Pour ces RD, la marge de recul où toutes constructions sont interdites est de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD.

Le tableau ci-après synthétise les différentes marges de recul préconisées par le **Schéma directeur des mobilités 2024-2030 du Département** :

Route départementale	Marges de recul hors agglomération		Marges de recul en agglomération (hors Ua)	Zone Ua
	Construction à usage d'habitation et bâtiments sensibles au bruit (médico-sociaux, scolaires, tourisme...)	Autres bâtiments	Tous bâtiments	Tous bâtiments
RD 773	100m	35m	15m	Alignement avec la route
RD 2 - RD 17 et RD 1773	25m	25m	5m	
Autres voies	5m	5m	5m	

Ces marges de recul ont vocation à s'appliquer par rapport à l'axe des voies.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite, y compris les bâtiments annexes détachés de la construction principale.

Cette obligation ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Toutefois, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Plusieurs articles du règlement de la voirie départementale apportent des prescriptions sur les marges de recul :

Article 31 : CLÔTURE ET HAIES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture et haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et

l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental.

Ils doivent respecter le recul suivant :

- Clôture électrique ou ronces artificielles (barbelés) : au moins 0,5 m de retrait de l'alignement ;
- Arbres et arbustes :
 - si hauteur > 2 m : retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement ;
 - si hauteur < 2 m, retrait minimum de 0,5 m à partir de l'alignement.

Les plantations faites antérieurement et à distance moindre que celles prescrites ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées par le présent article. Les sujets morts implantés à des distances inférieures doivent être abattus et ne peuvent être remplacés. Aux intersections routières, à l'approche des traversées de voies ferrées et du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes tracées, la hauteur des haies et des clôtures ne pourra pas excéder 1 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces intersections, passages à niveaux ou courbes. Lorsque le domaine public routier départemental est emprunté par une ligne de distribution d'énergie électrique régulièrement autorisée, les plantations d'arbres sur les terrains bordant la voie font l'objet d'une réglementation particulière émanant ENEDIS.

Les propriétaires riverains doivent également veiller au bon état phytosanitaire de leurs plantations privées situées à proximité de la limite avec le domaine public routier départemental et, en particulier, de leurs arbres de moyen et haut jet et anticiper tout risque pour la sécurité publique en procédant à l'abattage des sujets morts ou malades.

Article 34 : IMPLANTATION DE LOCAUX TECHNIQUES, NON SOUMIS A L'APPLICATION DU DROIT DES SOLS, EN BORDURE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE

La distance entre la limite de la route départementale (bord de chaussée) et le local technique est au minimum de 7 m sans préjuger de dispositions complémentaires plus contraignantes au titre de la sécurité routière. Cette distance correspond à la zone dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée telle que préconisée par les organismes nationaux (Aménagement des Routes Principales, guides SETRA).

Article 35 : IMPLANTATION D'ÉOLIENNES EN BORDURE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Dans le cas d'une installation soumise à étude de danger, le porteur de projet transmet au Département le contenu de l'étude afin de vérifier que la distance par rapport aux voies publiques exclut tout risque vis-à-vis des usagers. À défaut, la distance d'implantation des éoliennes entre la limite du domaine public et le mât (en limite extérieure la plus proche du domaine public) doit être au minimum égale à la hauteur totale de l'équipement (mât + pâle).

Sur les 2x2 voies ainsi que sur le réseau principal départemental, une distance de deux fois la hauteur de l'éolienne (mât + pâle) doit séparer l'éolienne du bord de la chaussée. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de dangers, réalisée par le demandeur, le recommande. Sur le reste du réseau routier départemental, la distance minimale à respecter est égale à la hauteur totale de l'éolienne (mât + pâle).

L'accès aux équipements liés aux installations des éoliennes est réglementé selon les dispositions des articles 19 et 20 (Cf règlement des voiries départementales).

Article 36 : IMPLANTATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN BORDURE DE ROUTES DÉPARTEMENTALES

Les installations photovoltaïques sont possibles dans l'emprise des marges de recul prévues par la catégorisation du réseau routier départemental en vigueur, sous réserve des règles de recul applicables le long des routes à grande circulation (article 111-7 du code de l'urbanisme).

Toutefois, ces installations doivent respecter les préconisations suivantes :

- Les installations ne doivent pas présenter un risque d'éblouissement des conducteurs ;
- Leur implantation ne doit pas risquer de produire une augmentation des nuisances de bruit sur les habitations riveraines ;
- Une attention particulière est portée à la bonne intégration paysagère des dispositifs dans leur environnement.

La vérification de l'ensemble des 3 points cités ci-dessus par le biais d'une étude est de la responsabilité du porteur de projet qui en jugera de l'opportunité et sera responsable des conséquences éventuelles de son installation sur les riverains.

Le Département ne finance en aucun cas des aménagements visant à résorber les nuisances éventuelles générées par les installations photovoltaïques sur les riverains.

Les installations doivent être facilement démontables et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur des routes départementales sur place. Leur éventuel démantèlement du fait de l'aménagement de route est en totalité à la charge du propriétaire du dispositif photovoltaïque et ne donne lieu à aucune indemnité.

Pour des raisons de sécurité, la distance d'implantation des installations par rapport au bord de chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres, conformément à l'article 34 du règlement de la voirie départementale.

b- Emplacement réservé

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un

numéro de référence. La liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques donne toutes les précisions sur la destination de chacune de ces réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite ;
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans les 2 ans suivant l'approbation du PLU.

Les emplacements réservés indiqués au plan de zonage sont les suivants :

Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Surface
ER 1	Extension de la station d'épuration	Commune	33 279 m ²
ER 2	Création d'une aire de stationnement et espace public	Commune	202 m ²
ER 3	Extension du pôle enfance	Commune	1 789 m ²
ER 4	Sécurisation d'une intersection	Commune	419 m ²
ER 5	Création d'une voirie pour accéder aux Cloyards	Commune	187 m ²
ER 6	Création d'une liaison douce	Commune	3 194 m ²
ER 7	Extension de l'école publique	Commune	913 m ²
ER 8	Extension du cimetière	Commune	2 990 m ²
ER 9	Partie Sud des Cloyards > parallèle à la voie SNCF	Commune	1 259 m ²

c- Périmètres comportant une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)

Les secteurs visés par une OAP sont définis conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et sont précisés dans la pièce n° 4 du PLU. Quatre OAP ont été établis :

- **OAP n°1 : Pré l'Abbé**
- **OAP n°2 : Route de la Polhaie**
- **OAP n°3 : Route de Redon**
- **OAP n°4 : Beausoleil**

d- Autres secteurs

- **Les périmètres de protection sanitaires**

- **Proximité des stations d'épuration** : Les zones situées à moins de 150 mètres des stations d'épuration sont considérées comme inconstructibles. Cette restriction s'applique également aux annexes et extensions des constructions existantes.
- **Captage de réseau potable** : Les zones situées dans un périmètre de protection d'un captage de réseau d'eau potable sont également inconstructibles. Ces périmètres font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique annexée au PLU

- **Périmètres Délimités des Abords (PDA) :**

- Les zones définies comme Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour l'« *Abbaye ancienne* » et l'« *Église abbatiale Saint Gildas* » sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces périmètres sont indiqués sur le plan de zonage à titre d'information.

VII - Dispositions générales relatives aux aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

- Une place de stationnement pour véhicule (hors normes PMR) équivaut généralement à 2,5 m de large sur 5 m de long dans le cas de maisons individuelles. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR) : au-delà de 500 places, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes handicapées titulaires de la "Carte de stationnement pour personne handicapée" ou de la carte "Mobilité inclusion" ne peut être inférieur à 10. Leur dimension minimale est de 3,3m de large et 5 m de long.
- Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres ...) et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Les parkings extérieurs nouvellement créés et existants de plus de 1 500 m² devront être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, sauf pour les exceptions prévues à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.
- Pour chaque aire de stationnement nouvellement créée supérieure à 5 places et inférieure à 1500 m², la plantation d'un arbre par tranche de 5 places est exigée. Ces aires de

stationnement devront avoir un coefficient de végétalisation égal à au moins 20% de leur surface.

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25m² y compris pour les accès.

Le nombre de stationnements automobiles doit correspondre aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par principe, en fonction de la destination du bâtiment auxquels sont affectés les stationnements, le nombre de stationnements devra suivre les règles suivantes :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Habitation	• Pour les habitations neuves (logement collectif, comme logement individuel), il est exigé au moins une place de stationnement par logement. Pour les autres constructions, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. • 1 place par logement locatif social, logements aidés ou logement de fonction. • 1 place par chambre d'hébergement
Bureau et services	• Une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.
Commerce	• En zone UA, Il n'est exigé aucune place de stationnement pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m². • Pour les autres, le nombre de places est calculé sur la base d'une place par fraction de 50 m² de surface de vente. • Le nombre de places est calculé sur la base d'une place par fraction de 40 m² de surface de plancher pour les commerces non alimentaires. Dans le cas de commerces alimentaires, le nombre de places à prévoir est de 5 places par 100 m² de surface de plancher.
Établissements divers	• <u>Hôtels</u> : 1 place par chambre • <u>Restaurants - cafés</u> : 1 place par 10 m² de salle • <u>Hôtels-restaurants</u> : la norme la plus contraignante est retenue • <u>Cliniques-foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles</u> : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher • <u>Établissements d'enseignement</u> : 1 place pour 100 m² de surface de plancher • <u>Salles d'art, de sports, de spectacles</u> : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers	• Une place par fraction de 100 m² de surface de plancher

Pour une construction existante, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination de cette construction entraîne une augmentation :

- soit de la surface de plancher de plus de 30m²
- soit de la capacité d'accueil ou du nombre de classes (dans le cas d'un équipement d'enseignement),
- soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement
- soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnements sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public ou scolaire dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités. En cas de stationnements mutualisés, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit.

En application de l'article L151-31, le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis en place dans le projet, de manière adéquate et proportionnée.

Stationnement vélo

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² de stationnement deux-roues par logement.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m² d'emprise au sol ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie minimale représentant 1,5% de la surface de plancher.

VIII – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les 5 destinations et 22 sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU. Il définit les destinations principales et les sous-destinations auxquels fait référence le présent règlement. Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme vient modifier et apporter des éléments de précision sur ces sous-destinations.

Conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le tableau ci-après récapitule les définitions de ces sous-destinations, auquel fait référence le présent règlement.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	<u>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale</u> . Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. <u>Exemples</u> : vente à la ferme, brasserie, méthaniseur... etc.
Exploitation forestière	<u>Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière</u> . Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. <u>Exemples</u> : maisons forestières, scieries... etc.
Habitation	
Logement	<u>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages</u> à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre les maisons individuelles et immeubles collectifs, les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre également les résidences étudiantes avec service parahôtelier, les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activité de services	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les <u>constructions commerciales</u> avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (drive client). <u>Exemples</u> : les épiceries, les hypermarchés, les salons de coiffure... etc.
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une <u>clientèle</u>. N'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	Constructions dédiées à la présentation et à la vente de biens entre professionnels. Exemples : enseigne METRO, grossistes... etc.
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de <u>contrat de vente de services ou de prestation de services</u>, notamment médicales et accessoirement la présentation de biens. Exemples : profession libérale (avocat, architecte, médecin...), les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile... etc.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de <u>spectacles cinématographiques</u> mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Hôtels et autres hébergements touristiques	Comprend les <u>hôtels</u> ainsi que toutes les constructions destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée. Comprend également les <u>résidences de tourisme</u>, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping... etc.
Équipements d'intérêt collectif et service publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales publiques ou privées investies d'une mission de service public. <u>Exemples</u> : préfecture, mairie, gendarmerie, caserne des pompiers, URSSAF, SNCF, RATP, régie de transports publics... etc.
Locaux techniques et industriels des administrations	Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. <u>Exemples</u> : les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité... etc.

publiques et assimilés	Sont comprises également les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<u>Équipements d'intérêts collectifs</u> destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. <u>Exemples</u> : crèche, maternelle, lycée, les enseignements supérieurs, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés... etc.
Salles d'art et de spectacles	<u>Constructions destinées aux activités créatives</u>, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. <u>Exemples</u> : les salles de concert, les théâtres, les opéras... etc.
Équipements sportifs	<u>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.</u> <u>Exemples</u> : stade de foot, la piscine municipale, les gymnases... etc.
Autres équipements recevant du public	<u>Équipements collectifs destinés à accueillir du public</u> afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». <u>Exemples</u> : salles polyvalentes, maisons de quartier, locaux pour assurer la permanence d'un parti politique, syndicat, association, spa, salle de sport privée, aires d'accueil des gens du voyage... etc.
Lieux de culte	<u>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</u>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du <u>secteur primaire</u>, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du <u>secteur secondaire</u>, ainsi que les constructions destinées <u>aux activités artisanales</u> du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. <u>Exemples</u> : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture... etc.
Entrepôt	<u>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données (data center).
Bureau	<u>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</u> , destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.



Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. <u>Exemples :</u> centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths... etc.
--	---

IX – LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles expliquent la manière dont les termes utilisés doivent être interprétés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Les schémas suivants n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.

Abattage

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc. Il constitue une annexe.

Abri pour animaux

Lieu de refuge pour les animaux permettant de les protéger, ainsi que leurs aliments, des intempéries. C'est une construction légère en bois sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site.

Accès

Entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère

Rebord surélevé situé en bordure de toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité. Cet élément compte dans le gabarit de l'enveloppe défini par le règlement.

Activités de diversification de l'activité agricole

La diversification agricole consiste à créer une activité complémentaire dans le prolongement de celle(s) déjà en place. Ces activités doivent être en lien avec l'exploitation agricole (transformation des produits, vente directe, restauration, activités pédagogiques, etc.) ou relever de l'agritourisme.

Activités existantes

Sont considérées comme des activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.

Aménagement léger

Le caractère léger d'un aménagement s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de son caractère réversible, de la taille de l'aménagement, notamment au regard des dimensions du site.

La localisation comme l'aspect des aménagements ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.

Dans les espaces naturels, les aménagements légers doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (caractère démontable de l'aménagement, caractère réversible des éventuelles fondations...).

Annexe (Règlement National d'Urbanisme)

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

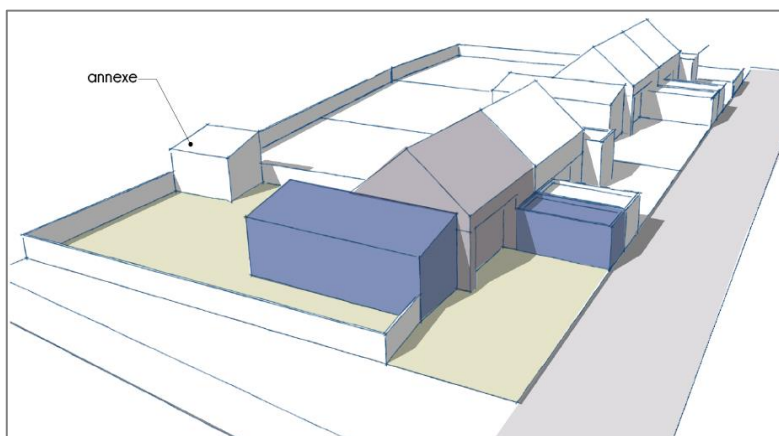


Schéma illustratif « Annexe »

Elle peut aussi être accolée à la construction principale, mais **ne dispose pas d'accès direct avec celle-ci**. À titre d'exemples, une dépendance, ou un garage, sans accès direct avec la construction principale, constituent une annexe.

Attique

L'attique est une forme architecturale de couronnement d'une construction. C'est le ou les derniers niveaux situés en retrait des façades, qui n'ont ordinairement que la moitié ou les deux tiers de la profondeur de l'étage inférieur et qui ne constituent pas un élément de façade.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement d'affectation

Un changement d'affectation, ou d'usage, survient dès lors que le propriétaire prévoit de changer l'utilisation d'un local accessoire au bâtiment principal (exemple : garage). Il est réglementé par le code de la construction et de l'habitation (article L631-7). Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

Changement de destination

Le changement de destination a pour but de transférer tout ou partie des surfaces d'une construction identifiée dans une destination initiale définie aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme vers une autre destination.

Conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

En zone A et N, le changement de destination en habitation est interdit. Seuls les anciens bâtis agricoles d'intérêt patrimonial identifiés dans le règlement graphique peuvent changer de destination en habitation.

Clôture

Une clôture enclot, un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. La clôture comprend les piliers et les portails. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Comble aménageable

Un **comble aménageable** est l'espace sous la toiture d'une maison qui peut être transformé en pièce habitable, grâce à une hauteur sous plafond suffisante (1m80, loi carrez), une structure de charpente adaptée, et une accessibilité pratique.

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

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

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

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

Continuité du front bâti

Constitue un front bâti tout de suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des constructions ou extensions. Dans les cas précisés au présent règlement, une implantation en limite séparative adossée à une construction existante est imposée, si elle contribue à assurer la continuité du front bâti.

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau et un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet

Sont considérés comme éléments techniques en saillie de façade ou sommet, les ouvrages ne créant pas de surface de plancher tel que :

- les installations de production d'énergie renouvelable,
- les édicules techniques (climatisation, ascenseurs, socles, appuis de fenêtre ...),
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, garde-corps y compris sous forme d'acrotères ...).

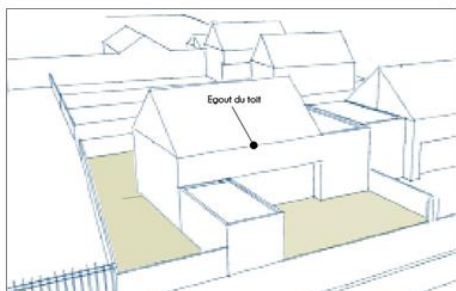


Schéma illustratif « Égout du toit »

Égout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. Dans le cas où il n'y a pas d'égout du toit, le point de rencontre entre la façade et la toiture fait office de référence.

Emplacement réservé

Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

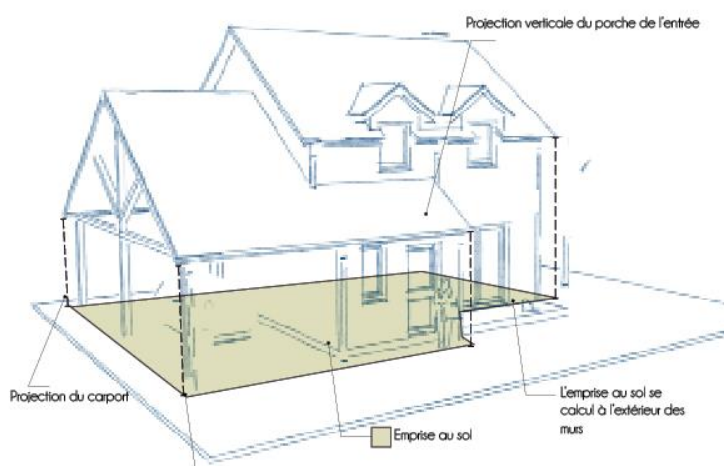


Schéma illustratif « Emprise au sol »

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

Emprise publique

Se référer à la définition : « voies et emprises publiques ».

Espace libre

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction ne faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Espace vert

Un espace vert est un espace libre de construction qui doit être, dans tous les cas, végétalisé ou faire l'objet d'un traitement paysager en totalité ou en partie. Un jardin peut constituer un espace vert.

Exhaussement du sol

Élévation du niveau du sol par l'apport de terre. L'extraction de terres doit faire l'objet d'une autorisation si la hauteur est supérieure à 2 m sur 100 m².

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

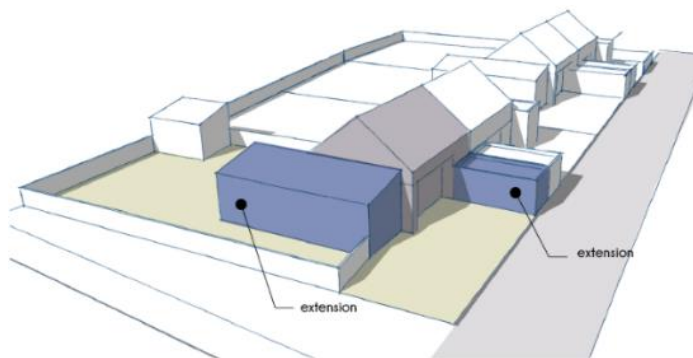


Schéma illustratif « extension »

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

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

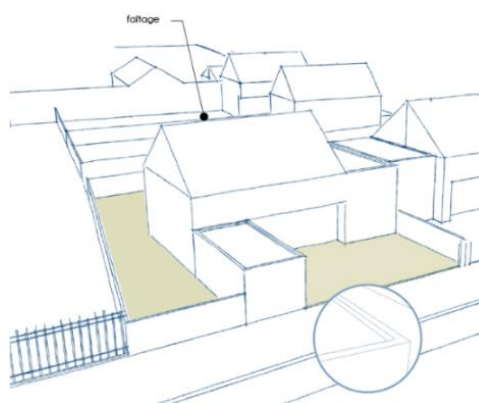


Schéma illustratif « faîtage »

Gabarit (Lexique national de l'urbanisme)

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

Habitat léger permanent

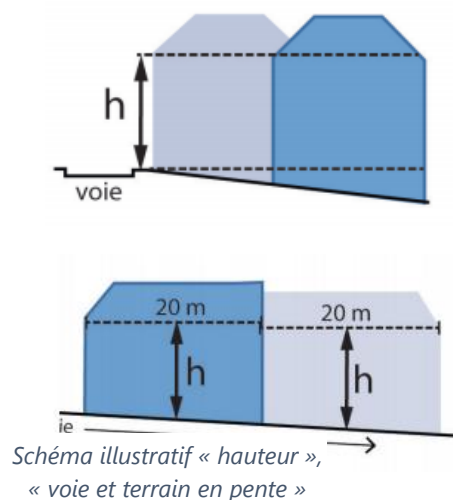
Au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**, les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Habitation légère de loisirs

Au sens de l'article R111-37 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur (Lexique national de l'urbanisme)

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



Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

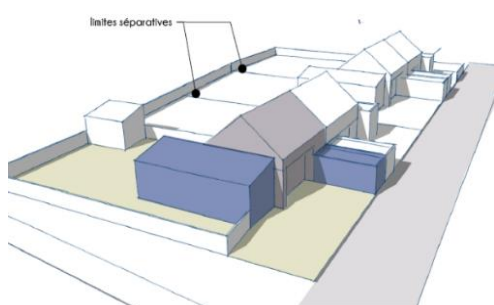


Schéma illustratif « limites séparatives »

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

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent (l'article R151-29 du code de l'urbanisme).

Logement de fonction

Un **logement de fonction** est un logement rattaché à une activité professionnelle et réservé à l'usage d'une personne exerçant cette activité sur le site concerné. Il est généralement situé sur le même terrain ou à proximité immédiate de l'entreprise, de l'école, ou de l'établissement auquel il est lié. Le logement de fonction est destiné à assurer la présence permanente du salarié à proximité de son lieu de travail, en raison de la nature de ses responsabilités professionnelles.

Logement social

Sont considérés comme des logements sociaux :

- Catégorie A : les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ou par les financements qui leur seront substitués.
- Catégorie B : les logements locatifs « abordables » financés par une PLS (Prêt Locatif Social) ouverts aux particuliers et aux opérateurs privés.
- Catégorie C : les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Au règlement, sont aussi considérés comme catégorie de logements sociaux, les « logements aidés », financés par un prêt locatif d'Accession (P.S.L.A.), un Prêt d'Accession sociale (P.A.S.) ou les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.).

Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent Règlement. Au-delà d'une certaine surface (10 m²), et en fonction de ses caractéristiques (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), une piscine peut être soumise à déclaration préalable ou permis de construire.

Elle se compose d'un bassin artificiel, de forme et de dimension variables, aménagées pour la baignade ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Selon sa localisation sur la parcelle et son lien avec l'habitation, une piscine sera considérée comme une extension de l'habitation ou comme une annexe.

Plantation

Une plantation désigne un arbre, un arbuste ou un arbrisseau. Il peut s'agir d'une haie de végétaux, d'un bosquet, d'un arbre isolé comme d'un massif. Ne sont donc pas considérées comme plantation les vivaces, la pelouse, etc.

Recul ou retrait

Le « *recul ou retrait* » est la distance séparant le nu des façades extérieures des constructions des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement en tout point à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

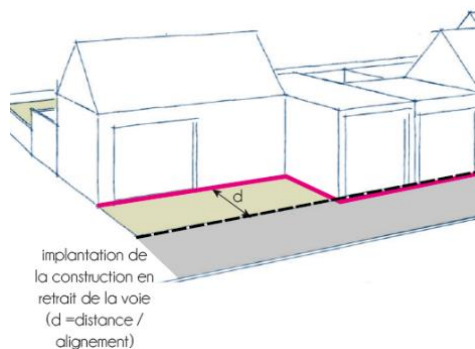


Schéma illustratif « retrait »

Réhabilitation ou rénovation d'un bâtiment

Vont constituer des travaux de réhabilitation ou rénovation de bâtiment toutes opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée. Les travaux de

réhabilitation ont pour objectif la conservation de l'état général du logement, sans dénaturer son caractère historique, ou architectural, et sans destruction du bien. Les travaux de rénovation vont consister au remplacement des matériaux ou des parties endommagées du bâtiment. Dans les deux cas, il n'y a pas de destruction totale du bien.

Restructuration d'un bâtiment

La « *restructuration d'une construction* » désigne l'ensemble des opérations et travaux visant à modifier significativement un bâtiment existant afin d'améliorer sa fonctionnalité, sa sécurité, son apparence ou son efficacité énergétique. Contrairement à une rénovation, qui peut se limiter à des travaux de surface ou de finition, la restructuration implique souvent des modifications profondes de la structure et de l'organisation intérieure du bâtiment.

Résidences mobiles de loisirs

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R. 111-41 CU).

Les RML se distinguent :

- des caravanes : les caravanes conservent en permanence des moyens de mobilité et le Code de la route ne les interdit pas à la circulation ;
- des résidences mobiles (RM) : les RML sont exclusivement destinées aux loisirs, contrairement aux RM qui constituent l'habitat permanent des gens du voyage qui est régi par la loi n° 2000-614 du 05/07/2000 dite loi Besson relative à l'accueil des gens du voyage (art. R. 421-23-j CU) ;
- des Habitations légères de Loisirs (HLL) : les RML sont des véhicules qui disposent de moyens de mobilité (roues) alors que les HLL demeurent des constructions sans moyen de mobilité propre. En conséquence, les RML qui ont perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL.

Ripisylve

On appelle ripisylve la végétation qui borde les cours d'eau naturels ou artificiels. Elle se caractérise par une végétation broussailleuse, arbustive ou arborée propre aux rives des cours d'eau (saules, aulnes, frênes, noisetiers, aubépines... Les bouleaux ne sont pas adaptés aux berges des cours d'eau). La ripisylve comporte de nombreux intérêts pour l'écologie des cours d'eau et doit, en conséquence, être préservée et entretenue.

Ruine

Une ruine qualifie une construction fortement dégradée, au bord de l'écroulement, pouvant aboutir à sa destruction complète. Techniquement, un bâtiment en ruine ne peut pas être réhabilité. Seules les constructions pour lesquelles il reste l'essentiel des murs porteurs et qui ont un intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'une reconstruction.

Second rideau

Une parcelle ou construction en second rideau se situe à l'arrière d'une parcelle déjà bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.

Surface de plancher

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

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

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

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

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 manœuvre ;

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

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

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

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

Surface éco-aménageable

Une surface éco-aménageable est une surface favorable à la biodiversité. Elle comprend les surfaces semi-perméables (graviers, pavés, espaces verts sur dalle), les toitures et murs végétalisés, ainsi que les surfaces de pleine terre. À l'inverse, une surface imperméable pour l'eau et l'air, sans végétation, n'est pas une surface éco-aménageable. La surface éco-aménageable est associée au calcul du coefficient de végétalisation, qui correspond au rapport entre les surfaces éco-aménageables et la surface totale du terrain.

Unité foncière ou terrain

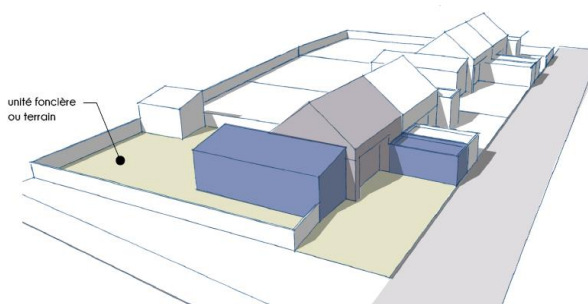


Schéma illustratif « Unité foncière »

Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

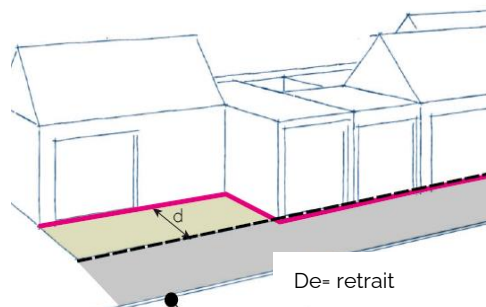


Schéma illustratif « Voie »

Volume secondaire

Sont considérés comme volumes secondaires, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que les remises, les abris de jardin, garages, celliers, locaux vélos.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE



I – ZONE UA

II – ZONE UB

III – ZONE UE

IV – ZONE UL



Zone UA

La **zone UA** correspond à la zone urbaine centrale. Elle représente le centre historique et dense de la commune, où se concentrent principalement des habitations, des commerces et des équipements publics.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UA1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Cinéma	OUI
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	OUI
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Équipements sportifs	NON

	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou 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.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelle qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères, de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47, et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- Les habitats légers permanents.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature.
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de services, d'activités artisanales du secteur de la construction ou d'autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage.
- Les constructions du secteur de l'industrie (exemples : peinture, plomberie, couvreur ...), sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.

- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, et sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux.
- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté relatif aux nuisances sonores du 5 novembre 2020, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- L'installation de panneaux photovoltaïques peut être autorisée, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, en particulier lorsqu'ils se situent à proximité d'édifices patrimoniaux tels que l'Abbatiale.
- La construction d'annexe(s) sous réserve :
 - d'être liée(s) à une habitation existante ;
 - l'annexe doit être située à moins de 25 m du point le plus proche de la façade de construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière.
- La construction d'abri de jardin sous réserve... :
 - Dans le secteur des terrains cultivés des Cloyards légendés au plan de zonage, d'être démontable et de respecter une surface de plancher de 10 m² maximum uniquement.
 - Dans le reste de la zone, d'être implanté à l'arrière de l'habitation principale.
- L'installation de piscine sous réserve d'implanter le local technique à proximité et d'être limité à 30 m² de surface de bassin.

Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble des zones Ua, pour toute opération de plus de 8 logements, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

Dans les bâtiments situés sur un linéaire commercial identifié au règlement graphique :

Au rez-de-chaussée, les locaux dont la destination actuelle est « artisanat et commerce de détail », « services recevant du public avec accueil de clientèle », et « Bureaux » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'au profit des sous-destinations suivantes :

- Artisanat ou commerce de détail compatible avec la fonction résidentielle et ne générant pas de nuisances pour l'environnement immédiat,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Restauration (à condition de respecter les normes en vigueur et les exigences en matière d'hygiène, de sécurité et de tranquillité publique).
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

(Se référer aux règles des linéaires commerciaux dans les Dispositions générales du présent règlement).

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marges de recul aux abords des axes routiers »).

Le nu des façades des constructions doit être implanté à alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe. Si le projet de construction concerne un garage, celui-ci devra être implanté à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches.....), édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en limite ou en respectant un retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation en ordre continu doit être privilégiée.

Les annexes doivent être édifiées :

- En limite ou respectant un retrait de 1 m minimum si l'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

- En limite ou respectant un retrait de 2 m minimum si l'annexe d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les annexes doivent être implantée(s) à une distance maximale de 25 m au point le plus proche de la façade avec la construction principale.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- La possibilité de créer un accès indépendant (largeur de 4 m minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

Hauteur des constructions :

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

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou 9 m à l'égout des toitures (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse), le comble ou l'attique pouvant être aménagé sur 1 niveau (soit 3 niveaux y compris de rez-de-chaussée).
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m à l'égout.
- En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou égaux à l'un de ces immeubles.
- Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, sans que ce dépassement ait pour effet la création d'un étage supérieur, non autorisé dans la zone.

Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Extension, annexes, et réhabilitation de l'existant

En cas d'extension ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture de qualité (contemporaine ou traditionnelle).

Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, antennes et pylônes

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera noire ou sombre et non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Matériaux de façades

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Dans le cadre des constructions mitoyennes, la cohérence entre les deux projets sera étudiée avec soin. En effet, les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques. Ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Dans le cas de façades enduites à pierres vues, les joints de pierre doivent être à fleur de pierre (sans creux).

Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué de teinte sombre sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

Ouverture

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Une attention particulière doit être apportée à la préservation et à la mise en valeur de l'unité des façades le long des rues. Cette disposition s'applique également aux percements de porte de garage sur des constructions existantes qui doivent respecter le rythme des façades environnantes. Les

transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Dans le cas de constructions nouvelles, les portes de garage sont autorisées en façade à condition de respecter la composition architecturale générale de la façade du bâtiment à édifier.

Les châssis de toitures sont admis dans la mesure où ils sont encastrés et de proportion verticale. La dimension pourra en être limitée selon les dimensions du rampant et la configuration architecturale (maxi. largeur : 0,80 - hauteur : 1,20 m). Aux abords des Monuments Historiques, seuls sont autorisés les châssis de toit de dimension limitée 0,8 x 1 m de haut maximum, et installés dans le respect des compositions de façades (à axer avec les baies existantes ou les trumeaux). Ils doivent être installés dans la partie inférieure du pan de toit ou dans le 2^{ème} tiers en cas d'impossibilité technique liée à la charpente.

Toitures

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtes.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à deux pans, couvertes en ardoises naturelles caractéristiques du paysage urbain constitutif de la qualité de la commune de Saint-Gildas-les-Bois, sont la règle, sauf pour les constructions construites dès l'origine avec d'autres matériaux de couverture de qualité (tuiles de terre cuite par exemple). Dans le cas de projet d'architecture contemporaine, d'autres matériaux pourront être envisagés sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage urbain.

Les toits-terrasses sont interdits aux abords des Monuments Historiques, mais sont autorisés dans le reste de la commune. Des volumes secondaires en toit plat peuvent être autorisés aux abords des Monuments Historiques.

Les clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner une gêne pour la sécurité routière, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de

visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable et sera limité à 4 m maximum.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales, sont à privilégier. Elles sont de préférence composées de trois essences végétales régionales et différentes. L'annexe 2 du présent règlement fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal.

De manière générale, sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts ;
- Le recours aux matériaux : l'amiante, la tôle ondulée, le parpaings ou briques laissés apparent, les bâches plastiques et textiles, la brande ;

Toute création ou modification de clôtures en secteur UA devra être conforme aux règles suivantes :

	Type de clôture autorisé en zone UA
Sur voies et emprises publiques <i>Un complément végétal composé d'essences locales diversifiées peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.</i>	Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m et de matériau similaire à la construction principale. La clôture ne pourra excéder 1,20 m de hauteur. Un muret (0,80m de hauteur) surmonté d'une clôture ne pourra excéder 1,80m
En limites séparatives <i>Un complément végétal composé d'essences locales diversifiées peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.</i>	Tout type de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 m. Les nouvelles clôtures devront être en harmonie avec les constructions et clôtures existantes.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Article UA5 : Performance énergétique et environnementale

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

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

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41 **rappelé en annexe 4 du règlement**, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par l'article 41 devra intégrer en toiture :

- « soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. »

Installations photovoltaïques

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Plantation

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

Coefficient de végétalisation

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de végétalisation et de son calcul est précisée à l'Annexe 1 du règlement.

Pour toute nouvelle construction ou aménagement, le projet doit respecter le coefficient de végétalisation minimum requis, sauf si celui de l'existant est inférieur. Dans ce cas, le projet peut améliorer ce coefficient sans être obligé d'atteindre la valeur de référence, tant qu'il ne réduit pas la surface éco-aménageable actuelle.

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m² d'emprise au sol
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Tout projet situé en zone UA devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 10% de la surface du terrain.

Article UA7 : Stationnement

Se référer aux : VII - Dispositions générales relatives aux aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UA8 : Desserte par les voies publiques ou privées

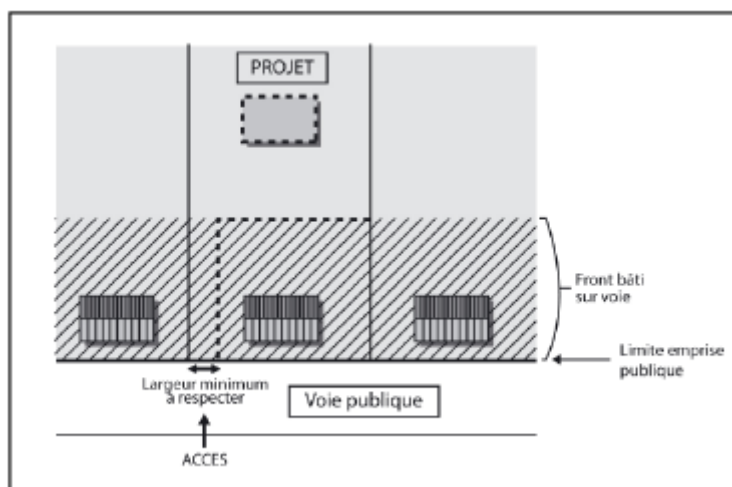
Accès

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

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

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite hors agglomération. La création d'accès aux autres RD est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 3 m comme indiqué dans le schéma suivant.



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

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA9 : Desserte par les réseaux

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.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Gestion des 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 par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte ;

- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible ;
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité supérieure ou égales à 3000 L. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols...) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

Article UA10 : Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

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.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Zone UB

La **zone UB** est un secteur urbain à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à l'agglomération de Saint-Gildas des Bois autour du centre bourg.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UB1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	OUI
	Cinéma	OUI
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Équipements sportifs	OUI

	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou 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.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelle qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature.
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de services, d'activités artisanales du secteur de la construction ou d'autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage.
- Les constructions du secteur de l'industrie (exemples : peinture, plomberie, couvreur ...), sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale sur place.

- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, et sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux.
- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté relatif aux nuisances sonores du 5 novembre 2020 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La construction d'annexe(s) sous réserve :
 - D'être liée(s) à une habitation existante ;
 - L'annexe doit être située à moins de 25 m du point le plus proche de la façade de construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière.
- La construction d'abri de jardin sous réserve d'être implanté à l'arrière de l'habitation principale.
- L'installation de piscine sous réserve d'implanter le local technique à proximité.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble des zones Ub, pour toute opération de plus de 8 logements, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marges de recul aux abords des axes routiers »).

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Hors agglomération :
 - Avec un retrait minimum de 100m par rapport à la RD 773 pour des constructions à usage d'habitation et bâtiments sensibles au bruit ;

- Avec un retrait de 35m par rapport à la RD 773 pour les autres bâtiments.
- En agglomération :
 - Avec un retrait minimum de 15m par rapport à la RD 773 ;
 - Avec un retrait de 5m pour les autres routes.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches.....), édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en limite ou en respectant un retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation en ordre continu doit être privilégiée.

Les annexes doivent être édifiées :

- En limite ou respectant un retrait de 1 m si l'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- En limite ou respectant un retrait de 2 m si l'annexe d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les annexes doivent être implantée(s) à une distance maximale de 25 m au point le plus proche de la façade avec la construction principale.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- la possibilité de créer un accès indépendant (largeur de 3 m minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

Hauteur des constructions :

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

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable ou attique.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m à l'égout.
- En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.
- Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, sans que ce dépassement ait pour effet la création d'un étage supérieur, non autorisé dans la zone.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Extension, annexes, et réhabilitation de l'existant

En cas d'extension ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale ;
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, antennes et pylônes

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera noire ou sombre et non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Matériaux de façades

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Dans le cadre des constructions mitoyennes, la cohérence entre les deux projets sera étudiée avec soin. En effet, les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques. Ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Dans le cas de façades enduites à pierres vues, les joints de pierre doivent être à fleur de pierre (sans creux).

Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier pré laqué de teinte sombre sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

Ouverture

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Une attention particulière doit être apportée à la préservation et à la mise en valeur de l'unité des façades le long des rues. Cette disposition s'applique également aux percements de porte de garage sur des constructions existantes qui doivent respecter le rythme des façades environnantes. Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Dans le cas de constructions nouvelles, les portes de garage sont autorisées en façade à condition de respecter la composition architecturale générale de la façade du bâtiment à édifier.

Les châssis de toitures sont admis dans la mesure où ils sont encastrés et de proportion verticale.

La dimension pourra en être limitée selon les dimensions du rampant et la configuration architecturale (maxi. largeur : 0,80 - hauteur : 1,20 m).

Toitures

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtes.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées.

Les clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner une gêne pour la sécurité routière, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable et sera limité à 4 m maximum.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées de trois essences végétales régionales et différentes. L'annexe 2 du présent règlement fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal.

De manière générale, sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts ;
- Le recours aux matériaux : l'amiante, la tôle ondulée, le parpaings ou briques laissés apparent, les bâches plastiques et textiles, la brande.

Toute création ou modification de clôtures en secteur UB devra être conforme aux règles suivantes :

	Type de clôture préconisé en zone UB
Sur voies et emprises publiques <i>Un complément végétal composé d'essences locales diversifiées peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.</i>	Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m et de matériau similaire à la construction principale.
	La clôture ne pourra excéder 1,50 m de hauteur, à l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants.
	Grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, panneaux de bois) doublé ou non d'une haie végétale.

	L'ensemble ne pourra excéder 1,50 m de hauteur, à l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants.
En limites séparatives <i>Un complément végétal composé d'essences locales diversifiées peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.</i>	Tout type de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 m, à l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants. Les nouvelles clôtures devront être en harmonie avec les constructions et clôtures existantes.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Article UB5 : Performance énergétique et environnementale

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

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

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41 **rappelé en annexe 4 du règlement**, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par l'article 41 devra intégrer en toiture :

- « soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. »

Installations photovoltaïques

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter 10% d'espaces libres (incluant les zones humides le cas échéant) et de préférence d'un seul tenant. Ces espaces libres devront intégrer des espaces verts de qualité pouvant accueillir des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrées au paysage. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. En cas d'impossibilité liée à la présence de zones humides, un aménagement adapté devra être proposé.

Plantation

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

Coefficient de végétalisation

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de végétalisation et de son calcul est précisée à l'Annexe 1 du règlement.

Pour toute nouvelle construction ou aménagement, le projet doit respecter le coefficient de végétalisation minimum requis, sauf si celui de l'existant est inférieur. Dans ce cas, le projet peut améliorer ce coefficient sans être obligé d'atteindre la valeur de référence, tant qu'il ne réduit pas la surface éco-aménageable actuelle.

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m² d'emprise au sol ;
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction ;
- Travaux d'isolation par l'extérieur ;
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Tout projet situé en zone UB devra respecter les coefficients de végétalisation suivants :

Zone	Surface	Coefficient de végétalisation
UB	< 300 m ²	20%
	> 300 m ²	30% (dont 15% de pleine terre)
	> 800 m ²	50% (dont 30% de pleine terre)

Article UB7 : Stationnement

Se référer aux : VII - Dispositions générales relatives aux aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UB8 : Desserte par les voies publiques ou privées

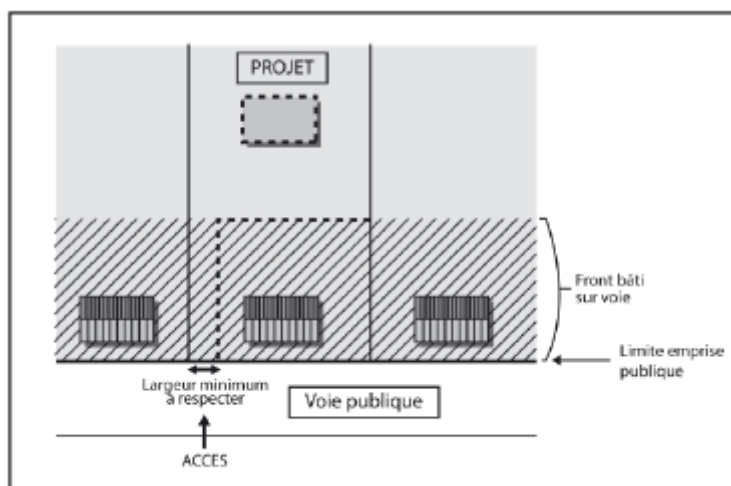
Accès

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

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

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite hors agglomération. La création d'accès aux autres RD est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 3 m comme indiqué dans le schéma suivant.



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

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Pour 2 lots	Supérieur à 2 lots
Voirie de 3 m avec aire de retournement	Voirie de 5 m avec aire de retournement

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UB9 : Desserte par les réseaux

Les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010, du 21 novembre 2011, et du 7 août 2015 relatifs à la protection du captage de Trigodet, doivent être respectées, nonobstant les règles qui suivent.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, d'eau potable et au réseau électrique.

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.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Gestion des 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 par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte ;
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible ;

- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité supérieure ou égales à 3000 L. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols...) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

Article UB10 : Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

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.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Zone UE / UEc

La **zone UE** regroupe les activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle se divise en deux sous-catégories :

- **Zone UE : Zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales**

Cette zone accueille principalement des activités artisanales, industrielles et commerciales susceptibles de générer des nuisances. Elle inclut les parcs d'activités de « Croix Daniel », « La Mission » et « Beausoleil ».

- **Zone UEc : Zone d'activités à vocation commerciale**

Zone dédiée principalement aux activités commerciales situées le long de la route de Pontchâteau.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UE1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les annexes, les extensions de constructions existantes et changements de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

		UE	UEc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON	NON
	Exploitation forestière	NON	NON
Habitation	Logement	NON	Sous conditions
	Hébergement	NON	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions	Sous conditions
	Restauration	NON	Sous conditions
	Commerce de gros	OUI	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON	Sous conditions
	Cinéma	NON	NON
	Hôtels	NON	Sous conditions
	Autres hébergements touristiques	NON	NON

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions	Sous conditions
	Lieux de culte	NON	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON
	Équipements sportifs	NON	NON
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI	NON
	Entrepôt	OUI	NON
	Bureau	NON	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	OUI	Sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	NON	NON

Sont interdits en tout secteur :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelle qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines.
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature.
- Toute installation fixe, à une distance inférieure à 1,5 fois la hauteur des silos présents dans la zone, sans être inférieure à 50 m.
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles.
- De manière générale, les constructions et installations qui pourraient être incompatibles avec l'exercice d'une activité économique, artisanale ou industrielle.
- Les constructions nouvelles de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »

Sont autorisés sous conditions :**En secteur UE :**

- Les constructions à usage d'activité économique de la sous-destination « industrie », « commerce de gros » et « entrepôt » sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les showrooms quand l'espace de vente n'est pas l'activité principale de l'établissement et qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale.
- L'extension des constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans la limite de 15% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU (en référence à l'orientation du SCOT arrêté)
- La construction de silos s'ils sont implantés à 1,5 fois la hauteur ou 50 m minimum des voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules/jour, ou 10 m pour les silos à plat et 25 m pour les autres stockages vis-à-vis des voies de circulation de débit inférieur à 2 000 véhicules/jour.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les autres équipements recevant du public d'une surface de plancher supérieure à 300 m² à condition de ne pas dénaturer la vocation principalement économique de la zone et d'être compatibles avec les activités industrielles et artisanales de la zone.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

En secteur UEc :

- Les constructions à usage d'activité économique, artisanale, de commerce sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les logements de fonction s'ils sont liés à une activité existante sur place, s'ils sont rendus nécessaires par une présence permanente indispensable sur le site et s'ils sont intégrés au volume du bâtiment d'activités.
- Les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, d'une surface supérieure à 150 m² de surface de plancher, qui ne leur permet pas de s'implanter en centre-bourg.
- Les commerces sous réserve d'être d'une surface d'au moins 300 m² de surface de plancher.
- Les showrooms (locaux destinés à l'exposition de produits ou services, avec ou sans vente directe), sont autorisés, dès lors qu'ils relèvent de la sous-destination "commerce" au sens de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme, et qu'ils respectent les conditions suivantes :

- Le showroom doit recevoir du public dans des conditions compatibles avec la vocation de la zone ;
- Il doit être compatible avec les règles d'insertion urbaine, de stationnement, de nuisances et de sécurité applicables dans la zone concernée ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de gênes et de nuisances dans le quartier.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les bâtiments situés sur un secteur commercial identifié au règlement graphique :

Au rez-de-chaussée, les locaux dont la destination actuelle est « artisanat et commerce de détail », « services recevant du public avec accueil de clientèle », et « Bureaux » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'au profit des sous-destinations suivantes :

- Artisanat ou commerce de détail compatible avec la fonction résidentielle et ne générant pas de nuisances pour l'environnement immédiat,
- Services recevant du public avec accueil de clientèle

Se référer aux règles des secteurs commerciaux dans les Dispositions générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marges de recul aux abords des axes routiers »).

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Hors agglomération :
 - Avec un retrait minimum de 100m par rapport à la RD 773 pour des constructions à usage d'habitation et bâtiments sensibles au bruit ;

- Avec un retrait de 35m par rapport à la RD 773 pour les autres bâtiments.
 - Avec un retrait de 25m par rapport aux autres départementales ;
 - Avec un retrait de 5m par rapport aux autres voies.
- En agglomération :
 - Avec un retrait minimum de 15m par rapport à la RD 773 ;
 - Avec un retrait de 5m pour les autres routes.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation.

En agglomération, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les marges de recul devront être conformes aux prescriptions des gestionnaires de voirie ;
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant été implantée dans les marges de recul ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- lorsque le projet concerne un ouvrage d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Le nu des façades des constructions doit être implanté :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 m.
- soit à une distance minimale de 5 m par rapport à chacune des limites.

Implantation par rapport aux autres limites :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport aux autres limites.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief, la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit ne devra pas excéder 12 mètres au point le plus haut ou à l'acrotère.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

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

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Extension, annexes, et réhabilitation de l'existant

En cas d'extension ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale.
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, antennes et pylônes

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera noire ou sombre et non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Matériaux de façades

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement paysager. C'est-à-dire qu'ils devront être traités soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué de couleur sombre, soit avec d'autres matériaux comme le bois.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (bacs acier, ardoises...). Les matériaux brillants sont interdits, à l'exception de ceux composant les capteurs solaires autorisés dans la zone.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à **la qualité du paysage urbain**. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner **une gêne pour la sécurité routière**, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Article UE5 : Performance énergétique et environnementale

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

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

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de cet article, devra intégrer sur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,

- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Installations photovoltaïques

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Plantation

Un plan des plantations est exigé pour tout projet.

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

Coefficient de végétalisation

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de végétalisation et de son calcul est précisée à l'Annexe 1 du règlement.

Pour toute nouvelle construction ou aménagement, le projet doit respecter le coefficient de végétalisation minimum requis, sauf si celui de l'existant est inférieur. Dans ce cas, le projet peut améliorer ce coefficient sans être obligé d'atteindre la valeur de référence, tant qu'il ne réduit pas la surface éco-aménageable actuelle.

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m² d'emprise au sol
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Tout projet situé en zone UE devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 15% de la surface du terrain.

Article UE7 : Stationnement

Se référer aux : VII - Dispositions générales relatives aux aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la

commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite hors agglomération. La création d'accès aux autres RD est soumise à l'accord du conseil départemental.

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

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 9 m

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UE9 : Desserte par les réseaux

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.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Gestion des 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 par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte ;
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible ;
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

Le remblai de tous fossés, doutes permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

Article UE10 : Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)



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.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.



Zone UL

La **zone UL** est dédiée aux installations d'intérêt collectif, incluant des équipements de loisirs, sportifs et culturels. Il contient le sous-secteur :

- **ULh : Zone urbaine destinée à accueillir des habitations légères de loisirs.**

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	OUI
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	Sous conditions
	Équipements sportifs	Sous conditions

	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	Sous condition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	OUI

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelle qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines.
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature ;
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

Sont autorisés sous conditions (sauf en secteur ULh):

- Les constructions à usage de logements de fonction liés aux équipements sportifs, touristiques ou de loisirs.
- Les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.
- Les constructions ou installations d'autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage.
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Enfin, sont autorisés sous conditions et uniquement en secteur ULh :

- Les habitations légères de loisirs, sans fondation, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages ;
- Elles sont limitées à 2 par unité foncière ;
- D'une emprise au sol de 30 m² maximum par hébergement ;
- A une distance de 25 mètres maximum entre chacune d'entre elles.

Article UL2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marges de recul aux abords des axes routiers »).

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de retrait par rapport aux différentes voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation.
- Lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sans aggraver la situation existante.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque les constructions concernées sont des extensions ou des annexes.
- Lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en limite ou en respectant un retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation en ordre continu doit être privilégiée.

Les annexes doivent être édifiées :

- En limite ou respectant un retrait de 1 m minimum si l'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- En limite ou respectant un retrait de 2 m minimum si l'annexe d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

Hauteur des constructions :

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

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout ou à l'acrotère, à l'exception des bâtiments destinés aux sports et aux loisirs dont la hauteur ne peut excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article UL4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs

apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

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

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Extension, annexes, et réhabilitation de l'existant

En cas d'extension ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale ;
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, antennes et pylônes

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera noire ou sombre et non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Matériaux de façades

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement paysager. C'est-à-dire qu'ils devront être traités soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué de couleur sombre, soit avec d'autres matériaux comme le bois.

Ouverture

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Toitures

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées.

Les clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage à larges mailles doublé ou non d'une haie vive, la hauteur maximale ne pouvant excéder 2 m.

Les clôtures ou annexes bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets EDF/GDF.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Article UL5 : Performance énergétique et environnementale

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

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

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de cet article, devra intégrer sur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Installations photovoltaïques

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Plantation

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

Article UL7 : Stationnement

Se référer aux : VII - Dispositions générales relatives aux aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UL8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voirie

Sans objet.

Article UL9 : Desserte par les réseaux

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.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Gestion des 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 par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte ;
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible ;
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité supérieure ou égales à 3000 L. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols...) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

Article UL10 : Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

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.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE À URBANISER

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

Les zones 1AU bénéficient de voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement de capacité suffisante en périphérie immédiate pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et sont de ce fait, directement urbanisables.

I – ZONE 1AUB

II – ZONE 1AUE

Zone 1AUB

Les **zones 1AUB** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, à laquelle s'appliquera par principe le règlement de la zone UB.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le présent règlement définissent de manière complémentaire les conditions d'aménagement et d'équipement propres à chaque zone.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une opération d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone urbaine affiliée, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans un rapport de compatibilité.**

Article 1AUB 1 : Occupations ou utilisations du sol

Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou 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.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ou automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelle qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature.
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

Sont autorisés :

- Seulement les destinations inscrites dans les OAP.

- Si l'OAP indique la création d'habitats, alors seuls des logements pourront être construits, ainsi que les équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics du secteur concerné (bassin de rétention...) et compatibles avec l'habitat.
- Si l'OAP indique la création « d'équipements », seule l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif compatible avec l'habitat, pourra être autorisée.
- Des OAP « mixte », peuvent proposer à la fois ces deux dernières destinations, les autorisant toutes deux dans les secteurs convenus.
- Sont admises, sous réserve de respecter leur règlement de zone respectif, et de ne pas remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation les extensions et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 1AUb 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'il y a lieu, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent une part minimum de logements sociaux.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'appliquent les règles retranscrites aux OAP correspondantes en pièce n°4 du PLU, en complément des dispositions générales et des règles spécifiques aux zones respectives :

Pour les secteurs 1AUb, s'appliquent les dispositions spécifiques du chapitre relatif à la **zone UB – Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale**

Article 1AUb 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marges de recul aux abords des axes routiers »).

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...), édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,

- lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en limite ou en respectant un retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation en ordre continu doit être privilégiée.

Les annexes doivent être édifiées :

- En limite ou respectant un retrait de 1 m minimum si l'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- En limite ou respectant un retrait de 2 m minimum si l'annexe d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les annexes doivent être implantée(s) à une distance maximale de 25 m au point le plus proche de la façade avec la construction principale.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- la possibilité de créer un accès indépendant (largeur de 3 m minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

Hauteur des constructions :

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

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable ou attique.

- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m à l'égout.
- En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou égaux à l'un de ces immeubles.
- Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, sans que ce dépassement ait pour effet la création d'un étage supérieur, non autorisé dans la zone.

Article 1Aub 4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Extension, annexes, et réhabilitation de l'existant

En cas d'extension ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale ;
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, antennes et pylônes

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera noire ou sombre et non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Matériaux de façades

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Dans le cadre des constructions mitoyennes, la cohérence entre les deux projets sera étudiée avec soin. En effet, les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques. Ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Dans le cas de façades enduites à pierres vues, les joints de pierre doivent être à fleur de pierre (sans creux).

Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant ; les bardages bois et les bardages en acier pré laqué de teinte sombre sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

Ouverture

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Une attention particulière doit être apportée à la préservation et à la mise en valeur de l'unité des façades le long des rues. Cette disposition s'applique également aux percements de porte de garage sur des constructions existantes qui doivent respecter le rythme des façades environnantes. Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Dans le cas de constructions nouvelles, les portes de garage sont autorisées en façade à condition de respecter la composition architecturale générale de la façade du bâtiment à édifier.

Les châssis de toitures sont admis dans la mesure où ils sont encastrés et de proportion verticale.

La dimension pourra en être limitée selon les dimensions du rampant et la configuration architecturale (maxi. largeur : 0,80 - hauteur : 1,20 m).

Toitures

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtes.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées.

Les clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à **la qualité du paysage urbain**. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;

- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner **une gêne pour la sécurité routière**, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable et sera limité à 4 m maximum.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées de trois essences végétales régionales et différentes. **L'annexe 2 du présent règlement** fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal.

De manière générale, sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts ;
- Le recours aux matériaux : l'amiante, la tôle ondulée, le parpaings ou briques laissés apparent, les bâches plastiques et textiles, la brande.

Toute création ou modification de clôtures en secteur 1Aub devra être conforme aux règles suivantes :

	Type de clôture préconisé en zone 1Aub
Sur voies et emprises publiques <i>Un complément végétal composé d'essences locales diversifiées peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.</i>	Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m et de matériau similaire à la construction principale.
	La clôture ne pourra excéder 1,50 m de hauteur, à l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants.
	Grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, panneaux de bois) doublé ou non d'une haie végétale. L'ensemble ne pourra excéder 1,50 m de hauteur.
En limites séparatives <i>Un complément végétal composé d'essences locales diversifiées peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.</i>	Tout type de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 m, à l'exception des murs de clôture édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants . Les nouvelles clôtures devront être en harmonie avec les constructions et clôtures existantes.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Article 1Aub 5 : Performance énergétique et environnementale

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

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

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41 **rappelé en annexe 4 du règlement**, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par l'article 41 devra intégrer en toiture :

- « soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. »

Installations photovoltaïques

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Article 1AUb 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter 10% d'espaces libres (incluant les zones humides le cas échéant) et de préférence d'un seul tenant. Ces espaces libres devront intégrer des espaces verts de qualité pouvant accueillir des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrées au paysage. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. En cas d'impossibilité liée à la présence de zones humides, un aménagement adapté devra être proposé.

Plantation

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement).

Coefficient de végétalisation

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de végétalisation et de son calcul est précisée à l'Annexe 1 du règlement.

Pour toute nouvelle construction ou aménagement, le projet doit respecter le coefficient de végétalisation minimum requis, sauf si celui de l'existant est inférieur. Dans ce cas, le projet peut améliorer ce coefficient sans être obligé d'atteindre la valeur de référence, tant qu'il ne réduit pas la surface éco-aménageable actuelle.

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m² d'emprise au sol
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Tout projet situé en zone 1AUB devra respecter les coefficients de végétalisation suivants :

Zone	Surface	Coefficient de végétalisation
1AUB	< 300 m ²	20%
	> 300 m ²	30% (dont 15% de pleine terre)
	> 800 m ²	50% (dont 30% de pleine terre)

Article 1AUB 7 : Stationnement

Se référer aux : VII - Dispositions générales relatives aux aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 1AUB 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

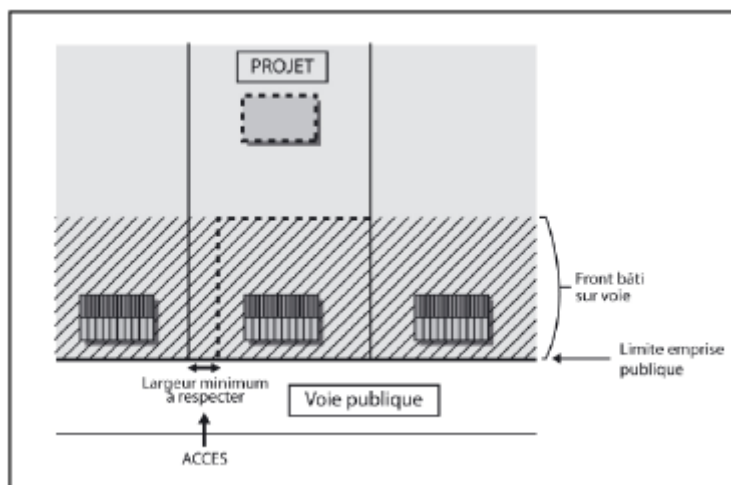
Accès

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

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

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres RD est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 3 m comme indiqué dans le schéma suivant.



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

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Pour 2 lots	Supérieur à 2 lots
Voirie de 3 m avec aire de retournement	Voirie de 5 m avec aire de retournement

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1Aub 9 : Desserte par les réseaux

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.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Gestion des 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 par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte ;
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible ;
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité supérieure ou égale à 3000 L. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols...) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

Article 1Aub 10 : Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

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.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Zone 1AUe

La **zone 1AUe** correspond au secteur à urbaniser à vocation économique, à laquelle s'appliquera par principe le règlement de la zone UE.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le présent règlement définissent de manière complémentaire les conditions d'aménagement et d'équipement propres à chaque zone.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUe : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	NON
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Cinéma	NON
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON

	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelle qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes de plus de trois mois, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles en dehors des terrains aménagés conformément aux dispositions des articles R.111-37 et suivants, R.111-47 et suivants et R111-51 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines.
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.
- Les dépôts sauvages de véhicules et de déchets de toute nature.
- Toute installation fixe, à une distance inférieure à 1,5 fois la hauteur des silos présents dans la zone, sans être inférieure à 50 m.
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles.
- De manière générale, les constructions et installations qui pourraient être incompatibles avec l'exercice d'une activité économique, artisanale ou industrielle.
- Les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »

Sont autorisés sous conditions :

- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, et sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

- Les logements de fonction s'ils sont liés à une activité existant sur place, s'ils sont rendus nécessaires par une présence permanente indispensable sur le site et s'ils sont intégrés au volume du bâtiment d'activités.
- Les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, d'une surface supérieure à 150 m² de surface de plancher, qui ne leur permet de s'implanter en centre-bourg.
- Les constructions à usage d'activité économique, industrielle, artisanale, de commerce ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale sur place.
- Les commerces de détail sous réserve d'être d'une surface d'au moins 300 m² de surface de plancher.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les salles d'équipements sportifs d'une surface de plancher supérieure à 300 m² à condition de ne pas dénaturer la vocation principalement économique de la zone et d'être compatible avec les activités industrielles et artisanales de la zone.
- Les constructions à usage d'activité économique de la sous-destination « industrie », « commerce de gros » et « entrepôt » sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les showrooms quand l'espace de vente n'est pas l'activité principale de l'établissement et qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale.

Article 1AUe 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUe 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques :

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marges de recul aux abords des axes routiers »).

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Hors agglomération :
 - Avec un retrait minimum de 100m par rapport à la RD 773 pour des constructions à usage d'habitation et bâtiments sensibles au bruit ;
 - Avec un retrait de 35m par rapport à la RD 773 pour les autres bâtiments ;
 - Avec un retrait de 25m pour les autres routes départementales ;
 - Avec un retrait de 5m pour les autres voies.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Le nu des façades des constructions doit être implanté :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 m.
- soit à une distance minimale de 5 m par rapport à chacune des limites.

Implantation par rapport aux autres limites :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport aux autres limites.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief, la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit ne devra pas excéder 12 mètres au point le plus haut ou à l'acrotère.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Article 1AUe 4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

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

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Extension, annexes, et réhabilitation de l'existant

En cas d'extension ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, antennes et pylônes

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera noire ou sombre et non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Matériaux de façades

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement paysager. C'est-à-dire qu'ils devront être traités soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué de couleur sombre, soit avec d'autres matériaux comme le bois.

Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (bacs acier, ardoises...). Les matériaux brillants sont interdits, à l'exception de ceux composant les capteurs solaires autorisés dans la zone.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à **la qualité du paysage urbain**. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants ;

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner **une gêne pour la sécurité routière**, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 2,00 m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Article 1AUe 5 : Performance énergétique et environnementale

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

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

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de cet article, devra intégrer sur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Installations photovoltaïques

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Article 1AUe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Plantation

Un plan des plantations est exigé pour tout projet.

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

Coefficient de végétalisation

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de végétalisation et de son calcul est précisée à l'Annexe 1 du règlement.

Pour toute nouvelle construction ou aménagement, le projet doit respecter le coefficient de végétalisation minimum requis, sauf si celui de l'existant est inférieur. Dans ce cas, le projet peut améliorer ce coefficient sans être obligé d'atteindre la valeur de référence, tant qu'il ne réduit pas la surface éco-aménageable actuelle.

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m² d'emprise au sol
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Tout projet situé en zone UE devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 15% de la surface du terrain.

Article 1AUe 7 : Stationnement

Se référer aux : VII - Dispositions générales relatives aux aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 1AUe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres RD est soumise à l'accord du conseil départemental.

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

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 9 m

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUe 9 : Desserte par les réseaux

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.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Gestion des 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 par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte ;
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible ;
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

Article 1AUe 10 : Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

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.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE



Zone A

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Six catégories de zones agricoles existent sur Saint-Gildas-des-Bois :

- **La zone A**, correspondant à la zone à vocation agricole, qui comporte également des zones habitées (groupes d'habitations de type hameaux, et habitats isolés), à constructibilité limitée.
- **La zone Ab**, correspondant à la zone agricole à vocation de loisirs, de formation et d'artisanat
- **La zone Al**, correspondant à un espace de détente et de loisirs, où seules certaines constructions (aires de jeux) seront autorisées sous conditions.
- **La zone Ae**, correspondant à la zone de caractère agricole dédiée à une activité de micro-brasserie.
- **La zone As**, destinée à accueillir un hangar de stockage de nature autre qu'agricole.
- **La zone Ap**, correspondant aux terrains agricoles de la Communauté des Sœurs de Saint-Gildas-des-Bois.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, changements de destination, annexes et extensions de constructions existantes, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions pour les zones Ae et Ab
	Restauration	Sous conditions pour les zones Ab

	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous conditions dans la zone Ab
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions en zone A1
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits dans toutes les zones agricoles, y compris les secteurs indicés

- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (se référer aux règles relatives à la protection des zones humides aux « Dispositions générales » du présent règlement) ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelle qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées, de régulation des eaux pluviales, d'aménagements publics urbains et activités agricoles ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les changements de destination des bâtiments autres que ceux identifiés au règlement graphique, dès lors qu'ils ne sont pas accessoires à l'exploitation agricole ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;

- Les nouvelles constructions à vocation d'habitat, comprenant également les habitats légers permanents ;
- Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à 3 mois, s'il est situé hors du terrain où est implantée l'habitation constituant la résidence du propriétaire. Le stationnement devra être situé à proximité de la résidence ;
- L'installation de mobil home et habitations légères de loisirs ;
- L'implantation de parc de production électrique à énergie renouvelable qui ne répond pas à la définition de l'agrivoltaïsme
- **En zone Ap**, toutes nouvelles constructions, annexes et extensions sont interdites.
- Les **abris pour animaux** domestiques ;
- **De manière générale, toutes constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions.**

Sont autorisés sous conditions

Dans toute la zone agricole et ses sous-secteurs indicés :

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif**, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- Les **travaux de rénovation ou de réhabilitation** des bâtiments existants sans changement de destination sont autorisés, sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales locales, de ne pas changer la destination du bâtiment (sauf si celui-ci est identifié comme tel dans le règlement graphique) et que le bâtiment existant ne soit pas considéré en état de ruine.
- La **construction d'annexe(s) à destination d'habitation existantes** dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les annexes sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction ;
 - d'être située à moins de 25 mètres du point le plus proche de la façade de construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
 - l'emprise au sol cumulée des annexes existantes sur l'unité foncière ne doit pas excéder 40 m² ;

- L'**extension des constructions à destination d'habitation existantes** dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction ;
 - l'emprise au sol de l'extension créée ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction existante, sous réserve que l'emprise au sol cumulée des extensions sur l'unité foncière ne dépasse pas 40 m² à la date d'approbation du PLU.
- La construction de **piscines** en annexe ou en extension des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - être situé à une distance de moins de 25 m de l'habitation ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les piscines sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - D'implanter le local technique à proximité immédiate.

Exclusivement en zone A :

- Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage** et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- **Les activités de diversification par changement de destination** (exemple : gîtes à la ferme) devront se faire par changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et être accessoire à l'activité agricole existante.
- L'implantation de **projet d'énergie photovoltaïque et de ses ouvrages techniques annexes**, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur, de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, ni à la sauvegarde des sites naturels et paysages, et de respecter les conditions de l'« **agrivoltaïsme** » posées par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024.

- Les **logements de fonction** dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et de respecter les conditions suivantes :
 - Être implanté à une distance maximale de 50 m de l'un des bâtiments principaux composant le siège de l'exploitation. L'implantation pourra se faire en limite d'un groupement bâti et sur une parcelle de 800m² maximum.
 - Le changement de destination de ces logements de fonction n'est pas autorisé

Sont autorisés sous conditions en zone Ab :

- Les changements de destination identifiés au règlement graphique, s'ils sont liés et nécessaires aux activités existantes, et uniquement vers les sous-destinations suivantes : « Artisanat », « Restauration », « Autre équipement recevant du public », « Établissement d'enseignement », dans le respect de la réciprocité agricole définie à l'article L. 111-3 du code rural ;
- Les extensions liées aux activités principales exercées sur le site (précitées ci-dessus) dans une limite d'emprise au sol égale à 30% de la construction principale.

Est autorisée sous conditions en zone As :

L'implantation d'une construction à usage principalement artisanal (stockage de matériel et atelier de réparation), sous réserve du respect des conditions suivantes :

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 2 500 m², d'un seul tenant ;
- La hauteur de la construction ne devra pas dépasser les limites fixées par le règlement du sous-secteur concerné ;
- La construction devra être réalisée sans fondation, afin de garantir le caractère réversible de l'installation ;
- Une attention particulière devra être portée à son insertion paysagère, par l'utilisation de matériaux, formes et teintes compatibles avec le contexte rural environnant ;
- La toiture devra intégrer un dispositif de production d'électricité d'origine photovoltaïque, visant à assurer l'autonomie énergétique de l'ouvrage et de l'activité qui y est exercée.

Sont autorisés sous conditions en zone AI :

- Les aménagements légers, de caractères démontable et réversible, sur une emprise au sol cumulée maximale de 30 m².
- L'extension du bâtiment à destination d'«autres équipements recevant du public » (salle des fêtes), sous réserve d'une emprise au sol limitée à 40% de la construction principale et de ne pas dépasser une surface de 40m².

Sont autorisés sous conditions en zone Ae :

- Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés vers de l'artisanat, pour une activité de micro-brasserie.
- Les extensions liées à l'activité principale exercée sur le site (artisanat) dans une limite d'emprise au sol égale à 30% de la construction principale et sous réserve d'un changement de destination préalable de la destination principale vers de l'artisanat.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions****Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques :**

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marges de recul aux abords des axes routiers »).

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Hors agglomération :
 - Avec un retrait minimum de 100m par rapport à la RD 773 pour des constructions à usage d'habitation et bâtiments sensibles au bruit ;
 - Avec un retrait de 35m par rapport à la RD 773 pour les autres bâtiments.
 - Avec un retrait de 25m par rapport aux autres départementales ;
 - Avec un retrait de 5m par rapport aux autres voies.
- En agglomération :
 - Avec un retrait minimum de 15m par rapport à la RD 773 ;
 - Avec un retrait de 5m pour les autres routes.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect, de visibilité ou de sécurité routière.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières.
- à la construction d'annexe et extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU, l'implantation pourra se faire en continuité des constructions existantes, sans aggraver la situation existante.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en limite ou en respectant un retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation en ordre continu doit être privilégiée.

Les annexes doivent être édifiées :

- En limite ou respectant un retrait de 1 m minimum si l'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- En limite ou respectant un retrait de 2 m minimum si l'annexe d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Hauteur des constructions :

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

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m à l'égout.
- La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des autres constructions est limitée au point le plus haut à 7 mètres de hauteur.
- **En zone As**, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions projetées doit être composée **en harmonie avec l'environnement bâti existant**, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, sans que ce dépassement ait pour effet la création d'un étage supérieur, non autorisé dans la zone.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Extension, annexes, et réhabilitation de l'existant

En cas d'extension ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale ;
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

La surface des annexes est limitée à 40m².

Éléments techniques, antennes et pylônes

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera noire ou sombre et non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Matériaux de façades

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Dans le cas de façade en pierre apparente, les joints de pierre doivent être réalisés à fleur de pierre.

Les bâtiments d'exploitation pourront être bardés en bois ou en acier laqué de teinte sombre.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature et le fibrociment.

Ouverture

Les ouvertures doivent être traitées d'une manière harmonieuse du point de vue du traitement des encadrements, des couleurs de menuiserie.

Toitures

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées.

Les clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à **la qualité du paysage urbain**. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner **une gêne pour la sécurité routière**, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

La hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder pour les habitations :

- 1,50 m tant à l'alignement que sur la marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement,
- 1,80 m sur les limites séparatives.

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable et sera limité à 4 m maximum.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées de trois essences végétales régionales et différentes. L'annexe 2 du présent règlement fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

De manière générale, sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts ;
- Le recours aux matériaux : l'amiante, la tôle ondulée ;

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Article A5 : Performance énergétique et environnementale

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

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

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

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

Installations photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Plantation

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement).

Article A7 : Stationnement

Les dispositions générales relatives aux aires de stationnement ne s'appliquent pas aux zones agricoles.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Seuls les revêtements employant des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols sont autorisés dans la zone.

Le nombre de stationnements automobiles correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres RD est soumise à l'accord du conseil départemental.

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

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale conseillée de chaussée : 5 m

Toutefois, les parties de voies desservant moins de trois lots ou en sens unique peuvent avoir une largeur minimale de chaussée inférieure à 5 m sans être cependant inférieures à 3 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à servir une installation existante ou autorisée.

Article A9 : Desserte par les réseaux

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.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Gestion des 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 par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte ;
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible ;
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité supérieure ou égale à 3000 L. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols...) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

Article A10 : Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)



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.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Sont admis, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE



Zone N

Les zones naturelles, dites « zones N », sont destinées à être protégées en raison de la qualité de leurs sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou en raison de la présence d'exploitations forestières. Ces zones naturelles se divisent en plusieurs sous-secteurs, en fonction de leur degré de protection et de leur fonction :

- **Zone N : Espace naturel protégé** : Zone visant la protection des paysages et des éléments naturels de qualité, tout en préservant les fonctions écologiques essentielles de ces espaces.
- **Zone Nf : Secteurs forestiers naturels et d'exploitation forestière** : Zone dédiée aux espaces naturels forestiers, incluant les activités d'exploitation forestière, tout en veillant à la préservation du couvert végétal et des fonctions écologiques.
- **Zone Np : Espace de protection stricte (Natura 2000)** : Zone dédiée à la protection stricte des milieux naturels, intégrant les sites classés Natura 2000 pour leur biodiversité et leur importance écologique.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	Sous conditions en zone Nf
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, incluant les habitats légers permanents.
- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (se référer aux règles relatives à la protection des zones humides aux « Dispositions générales » du présent règlement).
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelle qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées, de régulation des eaux pluviales, d'aménagements publics urbains et activités agricoles ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'installation de mobil home ou d'habitations légères de loisirs ou d'habitation mobile.
- Les changements de destination des bâtiments autres que ceux identifiés au règlement graphique.
- Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à 3 mois, s'il est situé hors du terrain où est implantée l'habitation constituant la résidence du propriétaire. Le stationnement devra être situé à proximité de la résidence ;
- Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions ;
- Les abris pour animaux domestiques ;

- De plus, tout projet ne respectant pas les dispositions respectives des arrêtés en date du 17 juillet 2006, du 11 août 2010 et du 21 novembre 2011, et du 7 août 2015 relatifs à la protection du captage de Trigodet, sera interdit.
- **En zone Np sont interdits toute construction, installation, exhaussement et affouillement qui ne sont pas liés à la préservation du site et de la qualité du milieu naturel.**

Sont autorisés sous conditions en zone N et Nf :

- Les **travaux de rénovation ou de réhabilitation** des bâtiments existants sont autorisés, sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales locales, de ne pas changer la destination du bâtiment (sauf si celui-ci est identifié comme tel) et que le bâtiment existant ne soit pas considéré en état de ruine.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- La **construction d'annexe(s) à destination d'habitation existantes** dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les annexes sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction ;
 - d'être située à moins de 25 mètres du point le plus proche de la façade de construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
 - l'emprise au sol cumulée des annexes existantes sur l'unité foncière ne doit pas excéder 40 m² ;
- L'**extension des constructions à destination d'habitation existantes** dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction ;
 - l'emprise au sol de l'extension créée ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction existante, sous réserve que l'emprise au sol cumulée des extensions sur l'unité foncière ne dépasse pas 40 m² à la date d'approbation du PLU.

Est autorisé sous conditions uniquement en zone Nf :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des fonctionnalités écologiques du milieu forestier, ni au paysage.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions****Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques :**

Pour rappel, les constructions principales, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers, représentées au règlement graphique (se référer au titre 4 des prescriptions graphiques relatives aux Marges de recul aux abords des axes routiers »).

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Hors agglomération :
 - Avec un retrait minimum de 100m par rapport à la RD 773 pour des constructions à usage d'habitation et bâtiments sensibles au bruit ;
 - Avec un retrait de 35m par rapport à la RD 773 pour les autres bâtiments.
 - Avec un retrait de 25m par rapport aux autres départementales ;
 - Avec un retrait de 5m par rapport aux autres voies.
- En agglomération :
 - Avec un retrait minimum de 15m par rapport à la RD 773 ;
 - Avec un retrait de 5m pour les autres routes.

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de retrait par rapport aux différentes voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction dès lors qu'il n'aggrave pas la situation.

- Lorsque le projet de construction est accolé à une autre construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, sans aggraver la situation existante.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en limite ou en respectant un retrait maximal de 2 m. L'implantation en ordre continu doit être privilégiée.

Les annexes doivent être édifiées :

- En limite ou respectant un retrait de 1 m si l'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- En limite ou respectant un retrait de 2 m si l'annexe d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des éventuelles extensions ne doit pas excéder celle des constructions principales dont elles dépendent.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

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

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de

manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Extension, annexes, et réhabilitation de l'existant

En cas d'extension ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration avec le bâtiment d'origine et dans l'environnement bâti et paysager.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

La surface des annexes est limitée à 40m².

Éléments techniques, antennes et pylônes

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Matériaux de façades

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Dans le cas de façade en pierre apparente, les joints de pierre doivent être réalisés à fleur de pierre.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature et le fibrociment.

Ouverture

Les ouvertures doivent être traitées d'une manière harmonieuse du point de vue du traitement des encadrements, des couleurs de menuiserie.

Toitures

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées.

Les clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à **la qualité du paysage urbain**. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner **une gêne pour la sécurité routière**, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées de trois essences végétales régionales et différentes. L'annexe 2 du présent règlement fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

Les clôtures non végétales existantes de moins de trente ans et les nouvelles clôtures non végétales devront laisser ponctuellement un passage à faune d'une hauteur de 30 cm au-dessus de la surface du sol. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m.

Les clôtures non végétales existantes ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Leur hauteur sur la voie publique ne doit pas dépasser 1,20 mètre.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Article N5 : Performance énergétique et environnementale

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

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

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

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

Installations photovoltaïques

En zone naturelle, les panneaux photovoltaïques ne pourront être installés que sur des constructions existantes.

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Plantation

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. Annexe 2 du règlement)

Article N7 : Stationnement

Les dispositions générales relatives aux aires de stationnement ne s'appliquent pas aux zones naturelles.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent répondre à la gestion de la fréquentation d'espaces naturels de loisirs. Seuls les revêtements employant des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols sont autorisés dans la zone.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès à la parcelle

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

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

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres RD est soumise à l'accord du conseil départemental.

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

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être Adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article N9 : Desserte par les réseaux

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.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Gestion des 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 par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte ;
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible ;
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité supérieure ou égales à 3000 L. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols...) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

Article N10 : Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

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.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Sont admis, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.



ANNEXES AU RÈGLEMENT



ANNEXE 1 : Le coefficient de végétalisation

Le coefficient de végétalisation



Définition

Le coefficient de végétalisation, aussi appelé coefficient de biotope par surface (CBS), décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables), par rapport à la surface totale du terrain considéré.

Les surfaces imperméables, à savoir les revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface éco-aménageable.

Les surfaces éco aménageables comprennent les surfaces semi-perméables, les espaces verts sur dalle, les toitures ou murs végétalisés et les surfaces de pleine terre. Elles sont pondérées selon leur nature et leur degré de perméabilité.

Histoire

Le CBS s'inspire d'un concept innové dans la ville de Berlin fin des années 90, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. C'est la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014 qui introduit en France la possibilité d'imposer dans les PLU «une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Objectifs

- ◇ Lutter contre l'érosion de la biodiversité locale
- ◇ Intégrer la nature en ville
- ◇ Restaurer ou développer les corridors écologiques, notamment la trame brune
- ◇ Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain
- ◇ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ◇ S'adapter au changement climatique

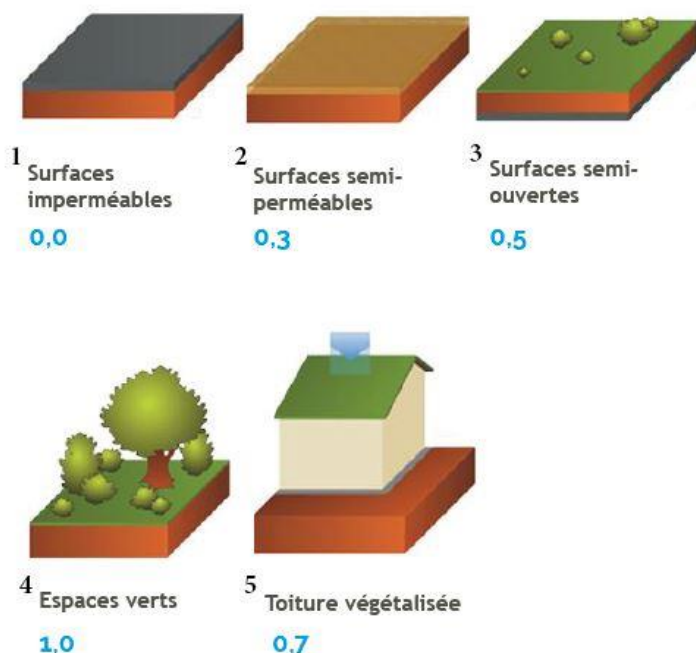
Calcul

$C = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces, qui composent la parcelle, pondérés selon leur nature :

$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

Les surfaces éco-aménageables sont pondérées de la manière suivante :



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration des eaux de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

4. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

5. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

Source : Fiche n°11 « Le coefficient de biotope ». FICHES – BIODIVERSITÉ.

ADEME. Page 63

Exemples

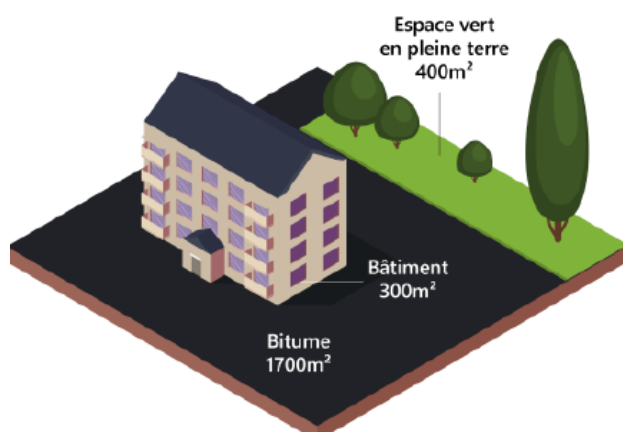
Surfaces éco-aménageable

Bitume et bâtiment = 0

Graviers sables = 0,3

Espace vert sur dalle = 0,7

Espace vert en pleine terre = 1



Exemple 1

$$C = (1700 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 400 / 2400$$

$$C = 0,166$$

$$C = 16\%$$

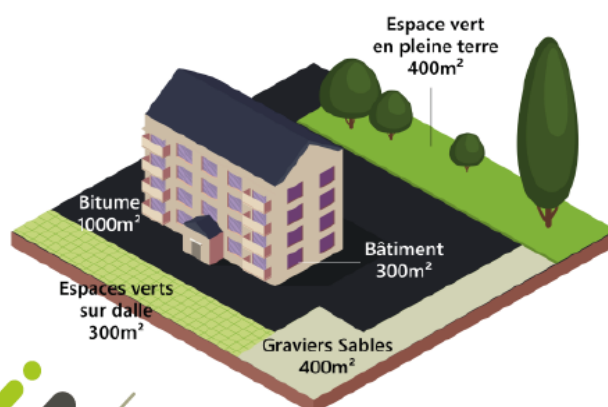
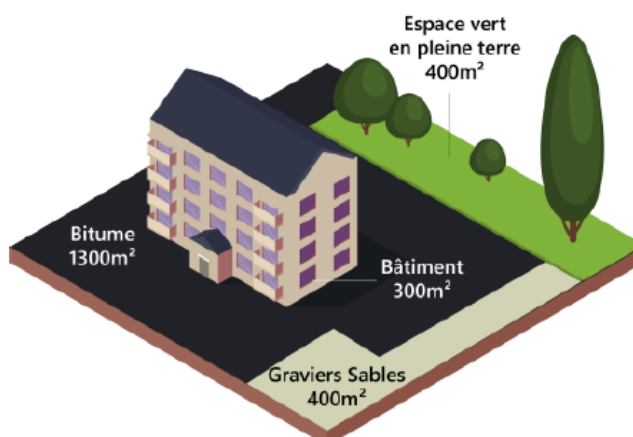
Exemple 2

$$C = (1300 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 520 / 2400$$

$$C = 0,216$$

$$C = 21\%$$



Exemple 3

$$C = (1000 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 + 300 \times 0,7 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 730 / 2400$$

$$C = 0,304$$

$$C = 30\%$$



Liste non-exhaustive des principales espèces invasives présentes dans le bassin de la Loire

Principales espèces floristiques invasives				Principales espèces faunistiques invasives			
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Acer negundo</i>	Erable négrundo	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante	Mammifères			
<i>Ailanthus altissima</i>	Alliance glanduleux	Lycium barbarum	Lycet de Barbarie*	<i>Myiarchus cinerascens</i>	Chien viverrin		
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil	<i>Myotis blythii</i>	Rat musqué		
<i>Anemone pulsatilla</i>	Faux indigo*	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge	<i>Procyon lotor</i>	Raton laveur		
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère	<i>Paspalum distichum</i>	Paspale à deux épis	Amphibiens - reptiles			
<i>Baccharis halimifolia</i>	Sénéçon en arbre	<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique	<i>Cnemidophorus tigris</i>	Tortue serpentine		
<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé	<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	<i>Lithobates catesbeianus</i>	Grenouille taureau		
<i>Buddleia davidii</i>	Buddleia du père David	<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif	<i>Triturus cristatus</i>	Triton crêté		
<i>Cardaria hirsuta</i>	Herbe de la Pampe	<i>Reynoutria japonica</i> ; <i>Reynoutria sachalinensis</i> ; <i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouées asiatiques	Oiseaux			
<i>Corula coronopifolia</i>	Corule pied de corbeau	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique	<i>Alouatta palliata</i>	Alouatta		
<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms	<i>Rubus fruticosus</i>	Rubus faux-acacia	<i>Bombus terrestris</i>	Bombus terrestris		
<i>Cuscuta scandens subsp. scandens</i>	Cuscute d'Australie	<i>Rubus idaeus</i>	Rose des prés	<i>Corynorhinus daubentonii</i>	Corynorhinus		
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense	<i>Rubus polystachya</i>	Renouée à épis nombreux	<i>Thalassidroma pacifica</i>	Thalassidroma		
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada	<i>Sagittaria arifolia</i>	Sagittaire	Écrevisses			
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall	<i>Solidago canadensis</i> ; <i>Solidago gigantea</i>	Solidages	<i>Crangon crangon</i>	Crangon		
<i>Eragrostis pectinacea</i>	Eragrostis en peigne	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> ; <i>S. novae-angliae</i> ; <i>S. nov-belgii</i> ; <i>S. subulatum</i> var. <i>squaratum</i> ; <i>S. x solidaginum</i> ; <i>S. x vesticolor</i>	Asters américains	Poissons			
<i>Eriogonum annuum</i>	Eriogon annuel	<i>Xanthium orientale</i> ; <i>Xanthium orientale subsp. italicum</i>	Lampourdes exotiques	<i>Ameiurus nebulosus</i>	Amphibien		
<i>Eriogonum bonariensis</i> ; <i>Eriogon canadensis</i> ; <i>Eriogon foetidum</i> ; <i>Eriogon sumatrense</i>	Vergettes exotiques			<i>Lepomis gibbosus</i>	Perche soie		
<i>Helianthus x laetiflorus</i>	Helianthus*			<i>Pseudorasbora parva</i>	Pseudorasbora		
<i>Hieracium montezianum</i>	Berce du Caucase						
<i>Hydrocotyle renouée</i>	Hydrocotyle fausse-renouée						
<i>Impatiens balsamifera</i>	Impatiens de Baïfour						
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap						
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya						
<i>Lagotis major</i>	Grand Lagotis						
<i>Lemna minor</i> ; <i>Lemna turanica</i>	Lentilles d'eau						
<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiola						
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grande fleur						

ANNEXE 3 : Liste des éléments du patrimoine protégé

LISTE DU PETIT PATRIMOINE PROTÉGÉ

(Plan en annexe du PLU)

1. Croix rue de Bel Air – proche ZM 258 	2. Four des Métairies – ZN 296 
3. Puits Les Métairies – ZN 290 	4. Croix route de la Polhaie – proche ZN 19 
5. Croix la Croix Rouge - angle ZO 102 	6. Croix de Langâtre - ZO 367 
7. Four de Langâtre - ZO 358	8. Croix route de Quilly - ZO 189

	
9. Croix de la Rivière - ZP 395 	10. Croix de la Barre - ZX 435 
11. croix des Mortiers - ZV 313 	12. Calvaire des Mortiers - sur chemin du Clos des Mortiers 
13. Four des Mortiers - ZV 41 	14. Croix bretonne des Mortiers - délaissé communal proche ZW 129 

15. Croix de Couédé - au croisement de Couédé



16. Croix le Parc - YC 6



17. Croix Le Gué aux Biches - ZB 18



18. Croix route de Missillac - ZK 52



19. Croix 1 Beaufromet - ZI 24 bord de route



20. Croix 2 Beaufromet - bord de route ZI 18



21. Croix de la Chesnaie - ZY 608



22. Four de la Provotais - ZY 343



23. Croix Bocquet - YB 91

24. Puits Les Fosses - ZX 3

	
25. Croix Les Fosses - ZX 3 	26. Croix 2 Les Fosses - ZX 232 
27. Croix Pont-Noë - Gourap - ZX 315 	28. Croix Gourap - ZY 737 
29. Four Gourap - ZX 420 	30. Croix rue du Pont - AK 169 

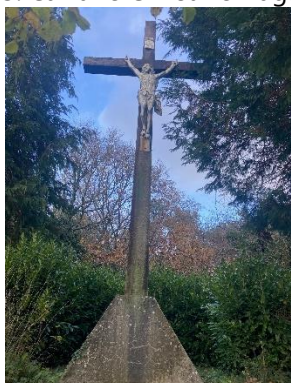
31. Croix des Métairies



32. Moulin de Bernugat



33. Calvaire Christ Bernugat



34. Grotte Vierge Marie



35. Statue du Christ Bernugat



36. Statue Jeanne d'arc



ANNEXE 4 : Article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), du 10 mars 2023

Article 40 : l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs

I.- Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables à celle qui résulterait de l'application du premier alinéa du présent I.

Lorsque plusieurs parcs de stationnement sont adjacents, les gestionnaires peuvent, d'un commun accord dont ils peuvent attester, mutualiser l'obligation mentionnée au même premier alinéa sous réserve que la superficie des ombrières réalisées corresponde à la somme des ombrières devant être installées sur chacun des parcs de stationnement concernés.

II.- Les obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

- 1) Aux parcs de stationnement extérieurs lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;
- 2) Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables, notamment du fait des contraintes mentionnées au 1° du présent II ;
- 3) Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;
- 4) Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme pour laquelle une première autorisation est délivrée avant l'expiration des délais prévus au III du présent article ;
- 5) Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue et pour laquelle une autorisation d'urbanisme est délivrée avant l'expiration des délais prévus au même III. À défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de cette autorisation, la présente dérogation est caduque. Le gestionnaire du parc est alors tenu de satisfaire les obligations prévues au présent article dans un délai de deux ans à compter de la caducité de la dérogation, sous peine pour lui de l'application du V.

Lorsque le parc de stationnement est supprimé ou transformé en partie, dans les conditions prévues aux 4° et 5° du présent II, les obligations s'appliquent sur la partie restante dudit parc.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'État. Il appartient au gestionnaire du parc de démontrer qu'il répond à ces critères.

III.-Le I du présent article s'applique aux parcs de stationnement extérieurs existant au 1er juillet 2023 et à ceux dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter de la promulgation de la présente loi :

- 1) Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient avant le 1er juillet 2026, le même I entre en vigueur à cette date. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient après le 1er juillet 2028, ledit I entre en vigueur le 1er juillet 2028 ;
- 2) Lorsque le parc de stationnement extérieur n'est pas géré en concession ou en délégation de service public, le 1er juillet 2026 pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés, et le 1er juillet 2028 pour ceux dont la superficie est inférieure à 10 000 mètres carrés et supérieure à 1 500 mètres carrés.

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000047294291

Article 41 : Couverture des nouveaux bâtiments, des bâtiments lourdement rénovés ou des bâtiments existants par des énergies renouvelables ou des systèmes végétalisés

I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment. (*Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et fixant les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture* : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048707418>)

II. Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

- 1) Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;
- 2) Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol ;
- 3) Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Un décret en Conseil d'État précise la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation.

III.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

- 1) Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- 2) Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'État. (Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme). **Les articles R171-32 à R171-42 du code de la construction et de l'habitation fixent les exceptions auxquelles ne sont pas soumises ces obligations.**

ANNEXE 5 : Travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux autorisés sur les éléments protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Pour ne pas déranger ou déloger les oiseaux pendant cette période cruciale pour leur cycle de vie, l'Office français de la biodiversité recommande de ne pas tailler les haies ni d'élaguer les arbres du 15 mars au 15 août (source : OFB).

Dans la PAC 2023-2027, la BCAA n°8 érige des règles pour le maintien des particularités topographiques qui sont des éléments pérennes du paysage (haies, bosquets, mares). Ces règles sont fixées par l'arrêté ministériel du 14 mars 2023 qui définit les particularités topographiques en question et détermine des modalités de suppressions, de modifications ou de déplacements de ces éléments. Le dernier alinéa de cet arrêté rappelle l'article D-614-52 du code rural et de la pêche maritime qui interdit de tailler les haies entre le 16 mars et le 15 août (source : Légifrance).

Par ailleurs, un guide de la gestion durable des haies a été édité par le département de la Loire-Atlantique, et est disponible à l'adresse suivante : https://www.loire-atlantique.fr/upload/docs/application/pdf/2021-11/guide_de_la_gestion_durable_des_haies_-_loire-atlantique.pdf

Éclaircissage : coupe sélective en faveur des arbres d'avenir ou arrachage dans un semis d'un certain nombre de plants pour assurer un meilleur développement aux autres (arbres d'avenir).

Élagage : Opération qui consiste à couper certaines branches d'un arbre pour répondre à différents objectifs comme pour alléger sa ramure, pour limiter son emprise ou pour des raisons esthétiques, etc.

Recépage : Coupe de brins issus de repousses sur souches (cépées) parvenues à maturité et permettant la repousse de nouveaux sujets. La coupe d'un chêne âgé ou d'un résineux à la base du tronc est considérée comme la suppression d'un arbre, et non comme un recépage.

Coupe à blanc (d'une haie) : Coupe au ras du sol de la haie. Cette technique peut permettre la régénération naturelle spontanée de la haie pour les essences qui peuvent être recépées. La conservation des arbres remarquables et d'avenir est vivement conseillée.

Taillis (pour un boisement/bosquet) : Le taillis résulte d'une conduite forestière particulière dans laquelle des essences feuillues sont coupées tous les 10 à 30 ans. De la souche préservée, des rejets et/ou drageons vont se former. On laissera grandir ces rejets pendant un nombre d'années correspondant à l'usage que l'on fera du bois coupé.