

COMMUNE DE BRANDERION

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 10 AVRIL 2013

MODIFIE LE 24 JANVIER 2014

MIS A JOUR LE 15 DECEMBRE 2017

MODIFIE LE 25 AVRIL 2022

REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour approbation le 11 mars 2026

Le Maire,

Jean-Yves CARRIO



SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	31
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	41
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	53
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	60
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1 AU	61
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	75
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	77
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	89
Chapitre I Règlement applicable aux zones N	91
ANNEXE	101
Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement	102

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Brandérion.

1. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

- a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles :

⇒ **R 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

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

⇒ **R 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

⇒ **R 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

⇒ Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,

⇒ Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

⇒ Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

⇒ Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et la loi du 30 décembre 2006, la loi du 21 avril 2004, la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,

⇒ Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement et à la protection de l'environnement dite « loi Barnier »,

- ⇒ Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- ⇒ Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- ⇒ Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- ⇒ Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage,
- ⇒ Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- ⇒ Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- ⇒ des zones du Droit de Préemption Urbain,
- ⇒ des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- ⇒ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996,
- ⇒ Le Schéma Directeur et le plan de zonage d'Assainissement Pluvial (SDAP),
- ⇒ Le zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

⇒ Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

⇒ 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.

⇒ En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions* peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions* permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

⇒ La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

⇒ Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

⇒ Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions* peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions* permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

4. ADAPTATIONS MINEURES

⇒ En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

⇒ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des

travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

⇒ L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre 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.

⇒ L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour :

- permettre 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,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE À PRÉSERVER au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

⇒ **Les haies, talus et boisements significatifs repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** sont identifiés sur l'annexe du règlement graphique du PLU Tous travaux ayant pour effet de les détruire ou de les modifier (et non soumis à un régime spécifique d'autorisation) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

- Les éléments de paysage linéaires (« haies ou talus à protéger ») identifiés au règlement graphique génèrent une marge de recul non constructible d'une largeur de 4 mètres de part et d'autre de leur axe permettant de préserver le système racinaire des plantations et des arbres et les fonctions écologiques des haies et continuités.

- Pour toute destruction d'un linéaire bocager : Compensation par la recréation d'un bocage au moins équivalent à celui impacté, à la fois en linéaire et en fonctionnalité (fonctionnalités par ordre d'importance : antiérosif, corridor écologique, paysage)

⇒ **Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme** concernent le patrimoine bâti d'intérêt architectural et les éléments du petit patrimoine identifiés sur l'annexe au règlement graphique. Ces éléments doivent faire l'objet d'une demande de démolir avant toute destruction partielle ou totale, dans les conditions prévues. Leur changement de destination n'est accordé que pour la destination « logement ».

6. EMBLEMES RÉSERVÉS

⇒ Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et

d'espaces verts* sont figurés au règlement graphique par des croisillons orange et répertoriés par un numéro de référence.

⇒ Le règlement graphique donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

⇒ Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L.123-1-5 7°, L.230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

⇒ Toute construction* y est interdite,

⇒ Une construction* à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée.

Conformément à l'article R.423-1 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'acquiescer son terrain.

7. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

⇒ La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

⇒ La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cédex, tél. 02-99-84-59-00)* ».

⇒ L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "*Les opérations d'aménagement, de construction*, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations*".

⇒ L'article R111-14 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*".

⇒ La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un*

terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

8. ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité à la centralité pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

Le PLU distingue donc une centralité commerciale : il en délimite le périmètre et précise les règles d'implantation en s'appuyant sur le SCoT.

À Brandérion, ce périmètre commercial correspond à celui de la zone Ua du règlement graphique.

Le règlement graphique définit le périmètre de la centralité commerciale de la commune. Cette centralité cumule en effet plusieurs critères qui lui permettent de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés :

- Une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services ;
- Une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune ;
- Une présence d'espaces publics et de sociabilisation fédérateurs de vie sociale ;
- Une localisation au sein des tissus urbains existants.

Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 1 500 m².

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 250 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 250 m², un agrandissement jusqu'à 1 500 m² est possible.

Hors de cette centralité commerciale, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée à l'exception, et sous réserve des dispositions du règlement de chaque zone, de la restauration et l'hôtellerie, du commerce automobile et motorcycle, du commerce et concession de bateaux de plaisance, du commerce de gros sans activité significative de commerce de détail et des points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT en dehors des centralités commerciales peuvent se développer, d'ici 2037, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

9. ESPACES BOISÉS

⇒ Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

⇒ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique du présent PLU.

⇒ Le défrichement est défini comme « une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements. Sont assimilées à un défrichement les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique. Le défrichement peut être direct : dessouchage, terrassement, ... ou indirect : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc... .

⇒ En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction*, d'aménagement ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé afin de les préserver.

⇒ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels au règlement graphique du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

⇒ Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

10. CLÔTURES

⇒ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 19 juillet 2012.

⇒ Les hauteurs spécifiées dans l'article 11 réglementant les clôtures ne comprennent pas les murs de soutènement (la fonction du mur de soutènement consiste à contrebuter des terres de remblai, et à s'opposer à leur éboulement).

11. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du territoire communal tel que prévu par la délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2007.

12. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. En cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celles résultant de l'application du COS* si cette dernière est supérieure).

13. DISPOSITIONS RELATIVES AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Densités

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT. Ainsi, à Brandérion, toute opération de construction de plus de 6 logements doit respecter une densité minimum :

- En cœur de centralité (zone Ua) : 30 logements /hectare ;
- Au sein des autres secteurs U : une densité supérieure de 30% par rapport à la densité du tissu bâti environnant ;
- En extension urbaine et/ou zone 1AU : 25 logements /hectare.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

Logement social et abordable

Les fiches-action n°11 et 15 du PLH de Lorient Agglomération Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire et Développement d'une offre de logements abordables à l'accession, fixent pour la commune de Brandérion les obligations suivantes en matière de diversification de l'offre de logement :

- Le PLH fixe pour la commune de Brandérion un objectif minimum de sept logements locatifs sociaux sur la période 2024-2029. Les OAP « Les écoles » et « La scierie » sont fléchées pour accueillir la production d'au moins sept logements locatifs sociaux sur la durée du PLH ;
- Au moins 20% de logements en accession abordable dans toute opération créant plus de 20 logements.

Le PLH 2024-2029 précise que « sont retenus comme produits d'accession abordable :

- le Prêt social location-accession PSLA (qui sont aussi des produits d'accession sociale) ;
- l'accession à prix maîtrisé ;
- les terrains à bâtir avec prix de vente plafonné. »

Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, typologies et modes de financement par commune.

Modalités particulières :

- Les obligations de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ne s'appliquent pas dans les zones où la création de logements est interdite.
- Les obligations de production de logement en accession abordable ne s'appliquent pas aux opérations créant exclusivement du logement social.
- Le déport de la production de logements locatifs sociaux n'est pas autorisé.

14. Gestion des eaux pluviales

Introduction

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur, dont les dispositions du zonage pluvial de la commune (en annexe du PLU).

Les règles suivantes peuvent ponctuellement être plus contraignantes que ce dernier. La règle la plus contraignante s'applique.



Le processus de rétention-infiltration se caractérise par la création dans le sol d'un espace de rétention perméable à l'eau pluviale, tel qu'un jardin de pluie, une noue, etc. Cet aménagement permet à l'eau d'être retenue partiellement et ponctuellement avant son infiltration dans le sol puis dans la nappe phréatique.

Le processus de stockage-récupération, quant à lui, se définit par la construction d'un ouvrage imperméable, récupérant l'eau pluviale pour la stocker sur une durée indéterminée. Elle est par la suite réutilisée en fonction de besoins : arrosage, nettoyage des véhicules, etc.



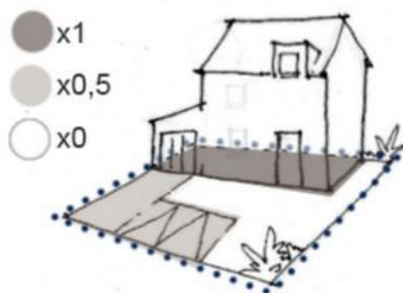
Pour préserver la qualité des milieux aquatiques et ne pas aggraver les risques d'inondations en aval, tout projet doit garantir la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les principes à mettre en œuvre sont par ordre de priorité :

- Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux (parking, allée, trottoir...),
- Gérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux,
- Compenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers l'aval, restituer au milieu naturel et en dernier recours au réseau public, à débit régulé.

Champ d'application

Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée d'une surface minimale à 30m².

Type de revêtement :	Pondération (surfaces imperméabilisées)
Pleine terre, noues, arbres (emprise sous huppier), talus	0
Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) Dalles perméables (dalle gazon...) Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensives	0.5
Constructions, dalles, terrasses, parkings ou voirie étanches type enrobé, béton, asphalte, bicouches, pavés avec joints étanches	1



*Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m². Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m². Il n'y pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m². Il conserve le reste du terrain soit 50m² en jardin engazonné ou potager. La surface imperméabilisée créée par le projet de Monsieur P. est de :
 90 (emprise maison) + [60 (emprise stabilisé) *0,5 (pondération)] = 120 m².*

Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est par ordre de priorité :

1. L'infiltration dans le sol (sur la parcelle),
 2. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le milieu superficiel (talweg, cours d'eau, fossé...)
 3. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le réseau d'eaux pluviales quand il existe.
- Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

Le volume d'eau à retenir-infiltrer sur la parcelle est de 35 L/m² de surfaces imperméabilisées.

Opérations d'ensemble

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert au plus proche du point de chute.

Les modalités de calcul des volumes de rétention/infiltration à gérer sont précisées par le zonage pluvial.

La mise en place d'un dispositif enterré (type structure alvéolaire ultralégère) doit être exceptionnelle et justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de rétention-infiltration malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet (mise en place de revêtements perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration).

Enfin, outre les obligations de gestion à l'opération, une gestion à la parcelle est également nécessaire.

Les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être paysagers et intégrés à l'environnement existant.

Ils doivent être aussi conçus de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. A cet égard, leur profondeur est limitée au strict nécessaire déterminé par l'étude hydraulique. Les rives des bassins et des noues sont établies pour pouvoir être remontées aisément à pied.

L'attention portée à la qualité paysagère et fonctionnelle des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de leurs abords doit favoriser leur intégration qualitative dans l'environnement naturel et bâti : berges en pente douce, végétalisation adaptée, multifonctionnalité des ouvrages (espaces verts, de loisirs, de jeux, de sport, etc).

Les installations susceptibles d'être, à terme, intégrées dans le domaine public doivent répondre aux exigences d'intérêt général et au cahier de prescriptions techniques de Lorient Agglomération. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et accessibles à tout moment.

Ainsi, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à prévoir dès la conception des projets afin de répondre aux objectifs fixés. La concertation entre le demandeur du permis

et les services de Lorient Agglomération dès le démarrage de la conception permet d'anticiper l'intégration des prescriptions définies dans les divers règlements (PLU, zonage pluvial, règlement de service...). Les tests de perméabilité doivent être adaptés en fonction de la solution technique envisagée (exemple : test Matsuo obligatoire en cas de projet de noue).

Stockage - récupération

En sus des obligations d'infiltration, tout projet d'habitation entrant dans le champ d'application doit et tout autre projet peut récupérer les EP de toiture par un dispositif de type cuve de volume proportionnel avec l'échelle de l'opération, dirigée vers le dispositif de rétention/infiltration (ex : noues, jardin de pluie...) qui permet la gestion quantitative des eaux pluviales, selon les règles décrites ci-après et dans le zonage pluvial.

Les utilisations de l'eau de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être déclarées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération, si elles génèrent des eaux usées raccordées sur un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.

Note : Les dispositifs de récupération ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume de rétention-infiltration à mettre en place.

Eaux de vidange et de lavage des piscines

Le pétitionnaire doit prendre en compte dans le calcul du dimensionnement de ses ouvrages de rétention et d'infiltration, les eaux de vidanges des piscines si celles-ci sont prévues dès la construction de l'habitation. En cas de réalisation ultérieure, le pétitionnaire doit prévoir un nouvel ouvrage de stockage et d'infiltration pour la piscine.

Les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit maximal de 3 litres/s, mais en aucun cas au réseau d'eaux usées. Les traitements des eaux de piscine doivent être arrêtés au moins 48h avant rejet.

En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées si le circuit n'est pas fermé.

Se référer également au zonage pluvial.

Gestion qualitative des eaux pluviales

Tout projet doit respecter des charges polluantes acceptables par le milieu récepteur. La mise en œuvre des principes prescrits ci-dessus intègre les objectifs de qualité des rejets et permet de lutter efficacement contre la pollution des eaux pluviales et limiter l'impact des rejets urbains (par temps de pluie) sur les milieux aquatiques.

Cela étant, un ouvrage de dépollution des eaux pluviales pourra être imposé dans les cas d'activités polluantes ou d'utilisation particulière des sols.

Dispositions relatives à l'utilisation domestiques des eaux de puits, forages, sources

Lorsque les installations privées sont alimentées par l'eau provenant d'une source, d'un puits, ou d'un forage pour un usage à des fins domestiques, le propriétaire ou s'il est différent l'utilisateur, doit en faire la déclaration auprès de la mairie de la commune dont il dépend ou via le site internet suivant www.forages-domestiques.gouv.fr mis à la disposition du public.

Tout abonné s'engage :

- ⇒ à déclarer tout dispositif de prélèvement, puits ou forage destiné à son propre usage domestique et à l'équiper des moyens de mesure de débits ou d'évacuation appropriés,
- ⇒ à équiper tout pompage d'un compteur d'eau, selon les normes en vigueur ; à défaut de compteur posé, un forfait de consommation TTC sera facturé à l'abonné, conformément à la délibération du Conseil Communautaire (forfait de 80 m3 par an et par immeuble, selon les dispositions précisées dans le règlement du service assainissement collectif). Une déclaration du comptage privé devra être faite à Lorient Agglomération et un contrôle de conformité pourra être réalisé par le service de l'Eau.
- ⇒ à ne réaliser aucun raccordement direct ou indirect, qu'il soit temporaire ou permanent, entre les installations alimentées par une source, un puits ou un forage et celles alimentées par le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

L'utilisation d'eau de puits, forages ou source doit en outre respecter la législation en vigueur (notamment le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement du service Eau Assainissement) et être déclarée à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération.

Le principe de double canalisation s'applique également pour ces dispositifs de récupération d'eaux de pluie mais ils ne devraient en aucun cas être raccordés à un équipement destiné à la consommation d'eau, conformément au Règlement sanitaire départemental. En effet, la qualité de cette eau est soumise à des éléments variables (état des surfaces captant l'eau – toitures...-, temps de séjour dans le dispositif de récupération d'eau de pluie, pollution d'origine animale..., qui la rendent impropre à la consommation. Le système de double canalisation devra être étudié dans ce cas, afin de ne permettre aucune confusion d'usage, en application des directives en vigueur.

Même en l'absence d'interconnexion, le service de l'Eau, en fonction du risque de contamination bactériologique induit par l'installation de l'utilisateur pourra imposer la mise en place d'équipements de protections anti-retours. Ces derniers permettent d'éviter la contamination du réseau public d'eau potable depuis les installations de l'utilisateur et seront d'un modèle agréé et installés aux frais de l'utilisateur par un professionnel. L'équipement de protection devra respecter les prescriptions sanitaires et de maintenance prévues dans le cadre du règlement sanitaire départemental. Le carnet sanitaire rendu nécessaire par la réglementation en vigueur, devra être tenu à la disposition du service de l'Eau à tout moment ainsi que toute pièce justificative (facture, attestation...).

Dans le cas de branchements desservant des installations utilisant l'eau à des fins non domestiques et comportant des risques de contamination pour le réseau, la mise en service du branchement peut être subordonnée à la mise en place à l'aval immédiat du compteur d'un dispositif anti-retour spécial, conforme aux normes en vigueur (disconnecteur). Ce dispositif sera installé par l'abonné, à ses frais, qui devra en assurer la surveillance, l'entretien et le bon fonctionnement. En ce cas, l'abonné devra en informer impérativement le service de l'Eau. Ce dernier pourra solliciter la mise à disposition de preuve attestant de l'entretien et de bon fonctionnement de cet équipement.

15. PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE ET DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat air résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la RE 2020 en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent parfois être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Lorient Agglomération, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération :

Bâtiment An Orient - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient / n° vert 0 800 100 601 / www.lorientagglo.fr

1. Efficacité énergétique des bâtiments

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :

- ne pas dépasser 20cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
- prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
- maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40m de large.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » définit les obligations relatives aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. Les articles R173-1 à R173-11 du Code de la construction et habitation précisent les dispositions applicables. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.

De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée. Voir aussi l'article G6 des Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la

construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- les constructions mettent en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées ; ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

2. Production d'énergies renouvelables

En matière de production d'énergie photovoltaïque :

Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure à la fois suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.

Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an. Pour les constructions à destination de Logement, un positionnement plein nord est interdit.

De plus :

Tout équipement public ou d'intérêt collectif, hors volumes secondaires, doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable intégré au bâti ou à proximité, devant couvrir un minimum de 30% de sa consommation en chaleur et /ou électricité. Le choix de l'installation de production tiendra compte des usages de l'équipement afin de mieux répondre aux besoins.

A proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

3. Adaptation au changement climatique

La loi Climat résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023 ont introduit des obligations concernant les toitures de certains bâtiments et les parcs de stationnement qui y sont associés :

- Pour certains projets de construction, d'extension ou de rénovation lourde de bâtiments, obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation ;
 - Pour certains parcs de stationnement, selon les caractéristiques de ces derniers, obligation d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et/ou des dispositifs d'ombrage et/ou dispositifs d'ombrage avec procédés d'énergie renouvelable.
- Ces obligations sont précisées au sein de l'annexe n°2 du règlement écrit.

Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables dont les principes sont explicités aux articles 7 de chaque zone.

Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre ..., y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

Confort d'été :

Pour les logements collectifs, lorsqu'elles constituent l'exposition unique des logements, les façades sud et ouest doivent être dotées de dispositifs brise-soleil protégeant les ouvertures des logements concernés. Ces dispositifs sont en outre fortement encouragés pour les ouvertures des autres logements sur ces mêmes façades. Par exemple, en façade sud, la casquette créée par un balcon au-dessus d'une ouverture peut remplir ce rôle.

De plus, tout nouveau logement construit doit avoir accès à un espace extérieur qui lui est rattaché (balcon, loggia, jardin...). Cet espace doit avoir une surface minimale de 3m² pour chaque logement.

16. COEFFICIENT DE BIOTOPE SURFACIQUE

Tout nouveau projet doit concourir au maintien d'espaces plantés ou pouvant recevoir des plantations sur le territoire, et permettant l'infiltration des eaux pluviales directement dans les sols.

Pour cela, tout projet, en fonction de la zone du PLU où il se situe, doit respecter un Coefficient de Biotope Surfaccique qui se calcule comme suit :

$$\frac{\begin{array}{l} \text{surface talutée/arborée} * 1,2 \\ + \text{surface en pleine terre} \\ + \text{surfaces semi-perméables} * 0,5 \end{array}}{\text{surface totale du terrain de projet}} \quad \text{Pleine terre effective}$$

D'autre part, les espaces en pleine terre effective pris en compte dans ce calcul doivent représenter au moins 50% du Coefficient de Biotope.

A noter : les espaces de talus plantés ou arborés sont bonifiés dans le calcul ; 1m² de talus vaut 1,2m² de biotope !

Exemple de calcul :

Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m² en zone Ub.

Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m². Il n'y pas de toiture végétalisée.

Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m².

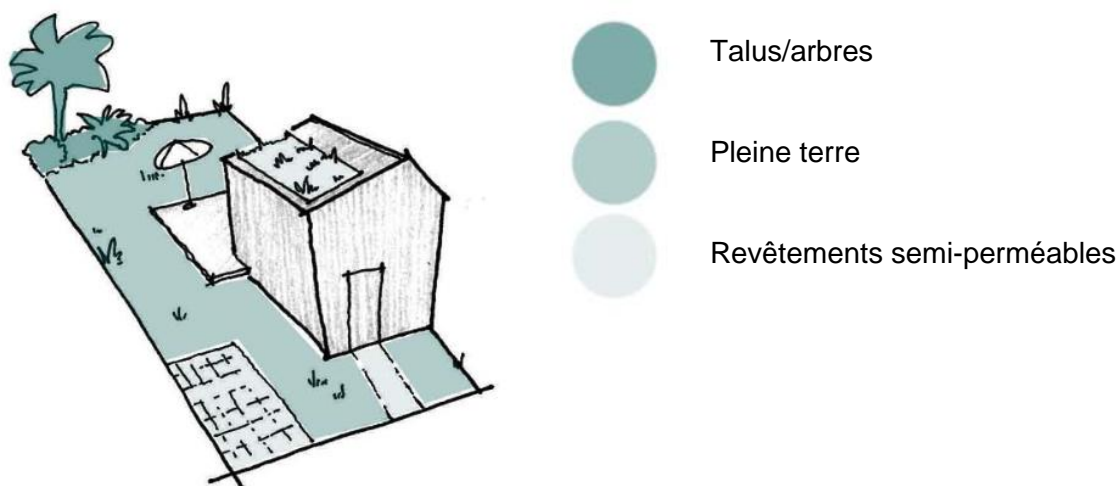
Il préserve un petit bosquet de 10m² au fond de sa parcelle, et il conserve le reste du terrain soit 40m² en jardin engazonné ou potager.

En zone Ub, Monsieur P. doit respecter un CBS de 0,3 dont la moitié (= 0,15) doit être de la pleine terre effective.

Le CBS de son projet est de $[10 \text{ (bosquet)} * 1,2 + 40 \text{ (jardin)} + 60 \text{ (stabilisé)} * 0,5] / 200 = 0,41$.

C'est > 0,3 donc conforme au PLU.

D'autre part la pleine terre effective représente $[10 \text{ (bosquet)} * 1,2 + 40 \text{ (jardin)}] / 200 = 0,26$. C'est > 0,15 donc conforme au PLU.



Le tableau suivant récapitule les pondérations applicables au Coefficient de Biotope Surfacing :

Type de surface	Pondération CBS
Talus planté, espace arboré	1.2
Pleine terre	1
Surfaces semi-perméables : dalles engazonnées, toitures végétalisées, surface minérales poreuses ou perméables (stabilisé, pavés à larges joints, graviers...)	0.5
Surfaces imperméables : emprises bâties, dalles, terrasses, enrobés...	0

Ce dernier tableau récapitule l'ensemble des Coefficients qui s'appliquent dans chaque zone du PLU :

Zone	Ua	Ub	AU (hors zone AUj)	Zone AUj
Coefficient de Biotope Surfacing	0.2	0.3	0.4	0.2

17. LEXIQUE

Les définitions ci-dessous permettent la clarification de certains termes afin de faciliter l'application des règles définies dans les différents articles du présent règlement écrit.

⇒ **Alignement**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

⇒ **Annexe**

Construction* de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction* principale, accolée à celle-ci, sans communication entre les deux bâtiments.

⇒ **Arbre de haute tige** (article 13)

Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 mètres en condition normale de pousse.

⇒ **Coefficient d'emprise au sol (CES)** (article 9)

Rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions* bâties ou à bâtir, hors volumes en sous-sol, et la superficie totale de l'unité foncière*.

L'**emprise au sol** (**article R.420-1 du code de l'urbanisme**) est la projection verticale du volume de la construction* au sol, tous débords et surplombs inclus.

⇒ **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** (article 14)

Rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

⇒ **Construction**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction* doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

⇒ **Dépendance**

Construction* de faible emprise (inférieure à 40 m²) ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction* principale à usage d'habitation, réalisée sur le même terrain mais implantée à l'écart de la construction* principale (garage, carport, abris de jardin*, piscine, ...).

Sont considérées comme des dépendances (pour les maisons individuelles uniquement) mais désignées sous le terme **générique « abris de jardin* »** dans le présent règlement écrit : les constructions* de faible taille, démontables et accessoires à une construction* principale telles que : les serres de jardinages, les abris-bois, les abris de jardin*s

préfabriqués, les petites constructions* à usage de stockage, les abris-vélos (ou poubelles), etc.

⇒ **Destination des constructions (article R. 123-9 du code de l'urbanisme)**

Habitation : Il s'agit de toutes les catégories de logements y compris les logements de fonctions*.

Hébergement hôtelier : Il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

Bureaux : Il s'agit des locaux d'activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, activités de « services », non accessibles pour une clientèle nombreuse (profession libérale, vente par correspondance, démarchage téléphonique ...)

Commerce : Il s'agit des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service et accessible par une clientèle nombreuse (agence de voyage, banques, assurances, restaurants...)

Artisanat : Il s'agit de l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercée par un artisan inscrit à la Chambre des Métiers

Industrie : Il s'agit de l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt : Il s'agit de bâtiments ou hangars où sont stockées des marchandises et /ou du matériels. Au-delà de 20% de la surface de plancher affectés au stockage, cette surface de plancher sera considérée comme une destination d'entrepôt. En-dessous, ces surfaces auront la même destination que l'activité à laquelle la fonction de stockage est rattachée.

Equipements publics ou d'intérêts collectifs :

Il s'agit de construction* ou d'installation assurant un service d'intérêt général (public ou privé) destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures : réseaux (poste de relevage, infrastructures liées au haut débit ...), voiries et stationnements, équipement de production d'énergie (transformateur EDF...),
- les équipements de superstructures : bâtiment à usage collectif, administratifs, scolaires, sanitaires, culturels, sportifs, ...).

⇒ **Éléments architecturaux**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades* et des toitures, tels que les corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie ...

⇒ **Éléments techniques**

Sont considérés comme éléments techniques, les ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc...

⇒ **Emprise publique** (article 6)

Ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies* publiques : aires de stationnement, places publiques, jardins et parcs publics, emprises ferroviaires, lignes de bus, métro ou tramways, enceintes pénitentiaires, bâtiments universitaires, cours d'eaux, canaux

⇒ **Espace vert** (article 13)

Surface de l'unité foncière* faisant l'objet de plantations et d'engazonnement.

⇒ **Extension**

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

⇒ **Façade**

Chacune des élévations extérieures d'un bâtiment présentant une importance fonctionnelle ou décorative (façade principale, postérieure, latérale (ou pignon) ; sur rue, sur cour, sur jardin). La façade principale correspond à la façade présentant l'entrée piétonne principale au logement.

Le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu. Il sert de référence au calcul du retrait* des constructions* par rapport à un alignement* ou des limites de propriétés*.

⇒ **Hauteur maximale des constructions** (article 10)

Il s'agit de la différence d'altitude maximale admise en tout point de la construction* et de sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Les éléments architecturaux*, les lucarnes et les éléments techniques*(voir les définitions ci-dessus) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

⇒ **Hauteur à l'égout du toit** (article 10)

Il s'agit de la hauteur de la construction*, prise à l'égout de toiture (c'est-à-dire au niveau de l'élément permettant l'écoulement des eaux pluviales).

⇒ **Hauteur au faîtage** (article 10)

Il s'agit de la hauteur de la construction*, prise au faîtage (c'est-à-dire à la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivants des pentes opposées comprises entre 35° et 45°).

⇒ **Hauteur à l'acrotère ou au sommet de la construction** (article 10)

Il s'agit de la hauteur des constructions* au sommet de l'acrotère ou au sommet de la construction pour les constructions* avec toitures-terrasses ou à faible pente (c'est-à-dire à l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Sont considérées comme toiture à faible pente, les toitures présentant une pente inférieure à 15°.

⇒ **Limites séparatives** (article 7)

Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie (publique ou privée). On distingue deux types de limites séparatives :

⇒ **Limites latérales**: limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique*.

⇒ **Limite de fonds de parcelles** : limites qui n'ont aucun contact avec une voie (publique ou privée) ou une emprise publique*.

Pour les parcelles en forme de « drapeaux » (c'est-à-dire n'ayant aucun alignement* sur voie en dehors de leur accès) et les constructions* de second rang, l'implantation des constructions* sera autorisée uniquement au regard des règles de l'article 7.

⇒ **Locaux accessoires**

Locaux qui peuvent être contigus ou situés à l'intérieur d'une construction* principale mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, atelier d'artisanat situé dans une habitation, ...).

⇒ **Local de permanence**

Un local de permanence est un local accessoire* destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités économiques autorisées dans la zone considérée.

⇒ **Logement de fonction**

Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

⇒ **Opérations d'aménagement d'ensemble*** (articles 1 et 2)

Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble, les zones d'aménagement concertées, les lotissements soumis de plus de 5 lots, les permis groupés valant ou non division.

⇒ **Ouvrages spécifiques exceptionnels** (articles 1 et 2)

Sont considérés comme ouvrages spécifiques exceptionnels, les clochers, les mats, les pylônes, les antennes-relais, les silos et les éoliennes.

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, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation des ouvrages spécifiques exceptionnels, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

⇒ **Pignon** (article 11)

Face latérale d'un bâtiment ou face orthogonale au faîtage.



⇒ **Unité foncière**

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 par un espace boisé classé.

⇒ **Retrait** (articles 6 et 7)

Distance entre une construction* et une limite de propriété (alignement* ou limite séparative*). Le retrait* est mesuré à partir du nu de la façade* concernée. Ne sont pas pris en compte, les auvents, portique, avancées de toiture, balcons, éléments architecturaux*, éléments techniques, etc ...

⇒ **Terrain naturel** (article 10)

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

⇒ **Voie** (article 6)

Est considérée comme une voie pour l'article 6 de chaque zone, toutes voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux deux roues et les cheminements piétons) ouvertes à la circulation publique (y compris les voies des lotissements privés et les chemins ruraux) et qui comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

⇒ **Volume principal / volume secondaire**

Le volume principal correspond au corps le plus important de la construction* : il s'agit d'un volume plus haut et plus long que les volumes secondaires, comportant ou non une toiture à pente.

Les volumes secondaires sont greffés au volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de celui-ci, soit orthogonalement aux façades*. Ces volumes secondaires peuvent comporter des toitures à une ou deux pans ou une toiture-terrasse.

⇒ **Vues** (article 7)

Sont considérés comme une vue, toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine. Pour l'application de l'article 7 de chaque zone, seules les vues sur les façades* de la construction* concernée par le projet sont prises en compte. Les vues issues d'ouverture en toiture ne sont pas concernées par l'application de l'article 7 de chaque zone.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- ⇒ **Ua** qui correspond au secteur du centre-bourg,
- ⇒ **Ua 1** qui correspond au futur quartier de La Chapelle, qui sera réalisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble* afin de densifier le centre-bourg (orientation d'aménagement et de programmation n°1 du PLU).

En secteur Ua1, l'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et l'orientation d'aménagement et de programmation n°1. Les informations écrites ou graphiques contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement écrit viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions* destinées à les abriter,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- ⇒ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- ⇒ La construction de dépendances* avant la réalisation de la construction principale,
- ⇒ Plusieurs abris de jardin* sur une même unité foncière*. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, cette disposition s'applique à chaque lot,
- ⇒ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique,
- ⇒ Le changement de destination en habitation* des rez-de-chaussée commerciaux repérés au règlement graphique comme « commerce à préserver ».

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions* les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

En secteur Ua 1 :

⇒ Les constructions* et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement et dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions* ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions* à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective tel que prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1).
- Les constructions* de commerces et services,
- les équipements d'intérêt collectif*.

⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent comporter 20% de logements locatifs sociaux, 20% de logements à prix encadré et avoir une densité de 30 logements à l'hectare minimum.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

⇒ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

⇒ Les voies* nouvelles devront avoir une largeur minimale, sans obstacle infranchissable de 3.50 mètres et intégrer un espace pour les cycles (pistes cyclables ou voie partagée).

II- Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie* publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- ⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies* publiques, l'accès à la propriété est effectué par la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation publique.
- ⇒ Les accès sont positionnés et aménagés en tenant compte de la configuration des lieux, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur la voie qui les dessert. Ils ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie ou pour celle des utilisateurs de ces accès.
- ⇒ En cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, plusieurs accès pourront être utilisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.
- ⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.
- ⇒ Le sous-sol d'une construction ne peut être qualifié de garage si la rampe d'accès à ce sous-sol présente une pente supérieure à 15% par rapport à l'horizontale et comptée à partir de la limite de propriété.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- ⇒ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- ⇒ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions* nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales

IV. Déchets

- ⇒ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction*, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.
- ⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.
- ⇒ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des aires de présentation non closes (points verts) correctement dimensionnées pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

En secteur Ua :

- ⇒ Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques. L'implantation dans le prolongement des constructions* existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- ⇒ Cependant, la construction en retrait* peut être autorisée, sous réserve que 50 % de la façade* principale soit implantée à la limite de l'emprise des voies et que la continuité en limite de voie soit assurée par une clôture assurant l'intégration du bâti avec les constructions* existantes, dans le respect la typologie urbaine existante.

En secteur Ua 1 :

- ⇒ Sauf indications contraires de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, la façade* principale de la construction (ou à défaut un pignon) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 1,50 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- ⇒ Toutefois, un retrait* plus important peut être autorisé afin de favoriser l'ensoleillement des constructions, sous réserve de préserver une unité d'aspect et une cohérence urbaine et architecturale.

Implantation des dépendances* (pour tous les secteurs) :

- ⇒ Les dépendances peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.
- ⇒ Les abris de jardin* doivent être implantés avec un retrait* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction,
- ⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

En tous secteurs :

- ⇒ 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.
- ⇒ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximale* définie à l'article Ua 10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fonds de propriété*, les constructions doivent s'implanter avec un retrait* minimal de 3 mètres.

En secteur Ua :

- ⇒ Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale* à l'autre.
Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites latérales* à condition que la continuité du bâti en bordure de voie* soit assurée par une clôture assurant l'intégration du bâti avec les constructions existantes, dans le respect la typologie urbaine existante.
- ⇒ Les extensions* peuvent ne jouxter qu'une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

En secteur Ua 1 :

- ⇒ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

- ⇒ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).
- ⇒ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

Implantation des dépendances*(pour tous les secteurs) :

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait*, une haie végétale devra être prévue entre la construction* et la limite séparative.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction,
- ⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur Ua 1, la façade* sud des constructions* doit respecter un retrait* par rapport aux autres constructions* égal à sa hauteur à l'égout du toit* ou à l'acrotère*. Cette disposition s'applique aux constructions* non jointives et ne concernent pas les extensions*, les annexes* et les dépendances*.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

- ⇒ L'emprise au sol des abris de jardin* est limitée à 12 m².
- ⇒ Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

- ⇒ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement* ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.
- ⇒ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions est mesurée :
 - à l'égout de toiture* et au faîtage*
 - à l'acrotère* ou au sommet de la construction (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente)Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE*	ACROTERE ou SOMMET
Ua	9 m	13 m	6 m
Ua1	10 m	14 m	6 m

- ⇒ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions implantées en limites de fond de propriété est limitée à 3 mètres, à l'égout ou à l'acrotère*, et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45°.
- ⇒ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.
- ⇒ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.
- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.
- ⇒ La hauteur maximale* des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage ou du patrimoine identifié par le présent PLU (à l'annexe au règlement graphique) au titre du L.151-19° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues* par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions

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

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇒ Toitures

- À l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées avec un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise ou une teinte similaire. Les toitures de forme arrondie ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction existante ou de volumes secondaires*.
- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture et

s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, ...).

- En secteur Ua 1, les constructions situées en face de la Chapelle Sainte-Anne devront obligatoirement être à deux pans.

⇒ **Matériaux**

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc... doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.

- III. L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Clôtures

- ⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Un mur d'une hauteur maximale* de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).
- Un talus planté, empierré ou non,
- Une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

Toutefois, lorsque la clôture sur voie permet d'assurer la continuité architecturale de la construction, elle pourra avoir une hauteur maximale* de 2 mètres et respecter le caractère architectural de la construction.

- ⇒ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres.

- ⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul souple « à poule »,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Rappel annexe 1 : Pour les constructions à destination d'habitat individuel, il est prévu 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.

- ⇒ Dans le cas de travaux de réhabilitation, lorsque ces derniers ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles s'appliquent également dès le deuxième logement supplémentaire.

- ⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- ⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.
- ⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans tous les secteurs :

- ⇒ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ua 3.
- ⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- ⇒ En secteur Ua uniquement, 10 % minimum de l'unité foncière* devra être aménagée en espaces verts*, excepté pour les terrains de moins de 200 m².

En secteur Ua 1 :

- ⇒ Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (par exemple les aires de jeux, les espaces verts*, les cheminements piétons ... excepté la voirie et les stationnements) représentant 15 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Leur positionnement devra être compatible avec les orientations d'aménagement.
- ⇒ Les espaces verts* doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :
 - soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies* existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
 - soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies* avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder

sur les voies* publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,

- soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts*, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'habitations, de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme en intégrant soit :

- Un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositifs doivent être installés en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une superficie supérieure ou égale à 30% de la toiture ou des ombrières créées.

Les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « Très Haut Débit ».

CHAPITRE II – RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- ⇒ **Ub** qui comprend l'ensemble des constructions situées en extension du bourg, sous forme de lotissement pavillonnaire,
- ⇒ **Ub 1** qui correspond au futur quartier de la Scierie, qui sera réalisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre la transition entre le bourg et les extensions pavillonnaires récentes (orientation d'aménagement et de programmation n°2 du PLU),
- ⇒ **Ub 2** qui correspond à la partie nord du futur quartier des Ecoles, qui sera réalisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de marquer la fin de l'urbanisation sud du centre-bourg (orientation d'aménagement et de programmation n°3 du PLU),
- ⇒ **Ube** qui correspond aux équipements sportifs et de loisirs du bourg.

Pour les secteurs Ub1 et Ub2, l'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement écrit viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- ⇒ L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions* destinées à les abriter,
- ⇒ La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- ⇒ Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- ⇒ Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- ⇒ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- ⇒ Les habitations légères de loisirs,
- ⇒ La construction de dépendances* avant la réalisation de la construction principale,
- ⇒ Plusieurs abris de jardin* sur une même unité foncière*. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, cette disposition s'applique à chaque lot,
- ⇒ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

En secteur Ube :

Toutes les constructions* et installations autres que celles visées à l'article Ub 2

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- ⇒ L'extension et la transformation d'activités à nuisances ou de constructions* les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- ⇒ Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances* et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ⇒ Les constructions* et aménagements dans la marge de recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau sous réserve qu'ils soient prévus des mesures afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau.

En secteurs Ub 1 et Ub 2 :

- ⇒ Les constructions* et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 en Ub 1 et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement et dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- ⇒ Les constructions* ou installations suivantes seront alors admises :
 - Les constructions* à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective tel que prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 en Ub 1 ou n°3 en Ub 2).
 - Les constructions* de commerces et services,
 - Les équipements d'intérêt collectif*.
- ⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.

- ⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent comporter 20% de logements locatifs sociaux, 20% de logements à prix encadré et avoir une densité de 27 logements à l'hectare minimum pour l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2.

En secteur Ube :

- ⇒ Les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions* et installations qui y sont liées,
- ⇒ Les équipements d'intérêt collectif,
- ⇒ Les constructions* à usage de local de permanence* d'une surface de plancher de 35 m² maximum sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ce secteur.

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- ⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ⇒ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- ⇒ Les voies* nouvelles devront avoir une largeur minimale, sans obstacle infranchissable de 3.50 mètres et intégrer un espace pour les cycles (pistes cyclables ou voie partagée).

II. Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- ⇒ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies* publiques, l'accès à la propriété est effectué par la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation publique.
- ⇒ Les accès sont positionnés et aménagés en tenant compte de la configuration des lieux, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur la voie qui les dessert. Ils ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie ou pour celle des utilisateurs de ces accès.
- ⇒ En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs accès pourront être utilisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2.
- ⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

- ⇒ Le sous-sol d'une construction ne peut être qualifié de garage si la rampe d'accès à ce sous-sol présente une pente supérieure à 15% par rapport à l'horizontale et comptée à partir de la limite de propriété.
- ⇒ Aucune opération de constructions* ne peut être desservie, pour les accès véhicule, par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marche pied....

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Pour toute construction* à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- ⇒ Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- ⇒ En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- ⇒ Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
- ⇒ Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

IV. Déchets

- ⇒ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction*, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.
- ⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.
- ⇒ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des aires de présentation non closes (points verts) correctement dimensionnées pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

En secteur Ub :

- ⇒ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent PLU, la façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- ⇒ Toutefois, l'implantation de la construction, avec un retrait* différent voire sans retrait*, peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En secteur Ube :

Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées. Elles peuvent être implantées en limite d'emprises publiques.

En secteur Ub 1 :

- ⇒ Sauf indications contraires de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2, la façade* principale de la construction (ou à défaut un pignon) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 1.5 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- ⇒ Toutefois, un retrait* plus important peut être autorisé afin de favoriser l'ensoleillement des constructions, sous réserve de préserver une unité d'aspect et une cohérence urbaine et architecturale.

En secteur Ub 2 :

- ⇒ Sauf indications contraires de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, la façade* principale de la construction (ou à défaut un pignon) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 1.5 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- ⇒ Toutefois, un retrait* plus important peut être autorisé afin de favoriser l'ensoleillement des constructions, sous réserve de préserver une unité d'aspect et une cohérence urbaine et architecturale.

En tous secteurs : Implantation des dépendances*

- ⇒ Les dépendances* peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies* (publiques ou privées) et des emprises publiques*.
- ⇒ Les abris de jardin* doivent être implantés avec un retrait* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction*,
- ⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

En tous secteurs :

- ⇒ 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.
- ⇒ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximal définie à l'article Ub 10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fonds de propriété, les constructions doivent s'implanter avec un retrait* minimal de 3 mètres.

En secteur Ub :

- ⇒ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).
- ⇒ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).

En secteurs Ub1 et Ub2 :

- ⇒ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).
- ⇒ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).
- ⇒ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

En secteur Ube :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives*, soit avec un retrait* minimale de 3 mètres.

En tous secteurs : Implantation des dépendances*

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait*, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction,
- ⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteurs Ub 1 et Ub 2, la façade* sud des constructions doit respecter un retrait* par rapport aux autres constructions égal à sa hauteur à l'égout du toit* ou à l'acrotère*. Cette disposition s'applique aux constructions non jointives et ne concernent pas les extensions*, les annexes* et les dépendances*.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

- ⇒ L'emprise au sol des abris de jardin* est limitée à 12 m².
- ⇒ Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

- ⇒ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement* ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.
- ⇒ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction.
- ⇒ La hauteur maximale* des constructions est mesurée :
 - à l'égout de toiture* et au faîtage*
 - à l'acrotère* ou au sommet de la construction (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente)

Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAITAGE*	ACROTÈRE ou SOMMET
Ub	6m	10 m	6 m
Ub 1 et Ub 2	8 m	12 m	6 m

- ⇒ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions implantées en limites de fond de propriété est limitée à 3 mètres, à l'égout* du toit ou à l'acrotère*, et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45°.
- ⇒ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.
- ⇒ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.
- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU (à l'annexe au règlement graphique) au titre du L.151-19° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

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

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇒ **Toitures**

- À l'exception des toitures terrasses, sont obligatoirement réalisées avec un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise ou une teinte similaire. Les toitures de forme arrondie ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction existante ou de volumes secondaires*.
- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs sont intégrés dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, ...).

⇒ **Matériaux**

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.... doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.
- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

III. Clôtures

⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Un mur d'une hauteur maximale* de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).
- Un talus planté, empierré ou non.
- Une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé l'intérieur de la propriété.

⇒ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres.

⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul souple « à poule »,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Rappel annexe 1 : Pour les constructions à destination d'habitat individuel, il est prévu 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.

- ⇒ Dans le cas de travaux de réhabilitation, lorsque ces derniers ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles s'appliquent également dès le deuxième logement supplémentaire.
- ⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- ⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.
- ⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- ⇒ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ub 3.
- ⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- ⇒ En secteur Ub uniquement, 10 % minimum de l'unité foncière* devra être aménagée en espaces verts*.

En secteurs Ub 1 et Ub 2 :

- ⇒ Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des colotis, (par exemple les aires de jeux, les espaces verts*, les cheminements piétons ... excepté la voirie et les stationnements) représentant 15 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Leur positionnement devra être compatible avec les orientations d'aménagement.
- ⇒ Les espaces verts* doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :
 - soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies* existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
 - soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies* avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder

sur les voies* publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,

- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts*, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

⇒ Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

⇒ Toutefois, lorsque la parcelle n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.30.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'habitations, de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme en intégrant soit :

- Un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositifs doivent être installés en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une superficie supérieure ou égale à 30% de la toiture ou des ombrières créées.

Les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront

obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « Très Haut Débit ».

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

Les termes suivis d'un astérisque () ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.*

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle correspond à l'emprise de la zone artisanale communale actuelle.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⇒ Les constructions* à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- ⇒ Les constructions* à usage de commerce,
- ⇒ La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ Les résidences mobiles de loisirs,
- ⇒ Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- ⇒ Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- ⇒ L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- ⇒ Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- ⇒ Les constructions* destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- ⇒ Les logements de fonction*,
- ⇒ Les comblements, affouillements, exhaussements, constructions* nouvelles, extensions* des constructions* existantes, installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau représentés au règlement graphique,
- ⇒ La destruction des éléments du paysage à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- ⇒ Un local de permanence* (locaux accessoires*) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré dans le bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

- ⇒ Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- ⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ⇒ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II. Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- ⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront effectués prioritairement par la voie de desserte interne à la zone artisanale, exceptée pour les parcelles desservies par une voie d'une dimension insuffisante au vu de l'activité projeté.
- ⇒ Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 10 m de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
 - l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- ⇒ Pour les opérations de constructions* dont l'accès se fait sur la RD 158, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- ⇒ Aucune opération de constructions* ne peut être desservie, pour les accès véhicules, par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied...
- ⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II. Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

⇒ Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

⇒ Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

- ⇒ Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au règlement graphique du présent PLU.
- ⇒ Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- ⇒ Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement, les bassins de rétention comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

- ⇒ Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- ⇒ Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.
- ⇒ Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à 3,00 m.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU (à l'annexe au règlement graphique) au titre du L.151-19° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ⇒ L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions en tôle, en parpaing apparent ou en plaques de béton sont interdites, excepté les constructions en bardage métallique.
- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les coloris foncés seront privilégiés. L'utilisation de couleurs vives pourra être réalisée de manière ponctuelle et la teinte dominante sera de couleur sombre.
- Les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans le plan de la toiture et les éléments techniques* devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis le domaine public.

III. Clôtures

- ⇒ Les clôtures éventuelles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :
 - Un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale* ne devra pas excéder 2 mètres doublé de haies végétales,
 - Un talus planté, empierré ou non,
 - Une bande végétalisée (haie vive, arbres de hautes tiges, plantations variées, ...).
- ⇒ L'utilisation de grillage seul, de toiles, de films plastiques.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- ⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- ⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- ⇒ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ⇒ Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies* et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (haies végétales variées, arbres de haute tige et plantations variées)
- ⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article Ui 3.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'habitations, de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme en intégrant soit :

- Un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositifs doivent être installés en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une superficie supérieure ou égale à 30% de la toiture ou des ombrières créées.

Les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols.

L'entreprise doit produire en énergie renouvelable une part de sa consommation énergétique (électricité et/ou chaleur):

L'ensemble industriel, artisanal ou commercial doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité), dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle ou lorsqu'une extension dépasse 500 m² d'emprise au sol.

Dans ces cas, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27%, conformément aux objectifs de la loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte du 18/08/2015.

Si le dispositif produit de l'électricité, ce taux s'applique à une consommation électrique spécifique (éclairage, informatique, électro-ménager, froid) et ne tient pas compte de process industriels particuliers.

Alternativement, le pétitionnaire devra justifier que ce taux ne peut être atteint malgré les options envisagées.

Enfin, les principes de la conception bioclimatique doivent être pris en compte.

ARTICLE U1 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « Très Haut Débit ».

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les termes suivis d'un astérisque () ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.*

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AU comprend :

- ⇒ Le secteur 1 AUa affecté à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat et qui correspond à la partie sud du futur quartier des Ecoles, qui sera réalisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble* afin de marquer la fin de l'urbanisation sud du centre-bourg (orientation d'aménagement et de programmation n°3 du PLU).
- ⇒ Le secteur 1AUi affecté aux activités et installations participant à la vie économique.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique du présent PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUa

- ⇒ L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions* destinées à les abriter,
- ⇒ La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- ⇒ Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- ⇒ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ L'implantation de résidences mobiles de loisirs,
- ⇒ L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- ⇒ La réalisation de dépendances* (abris de jardin*, garages....) avant la construction* principale,
- ⇒ Plusieurs abris de jardin* sur une même unité foncière*. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, cette disposition s'applique à chaque lot,
- ⇒ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

En secteur 1AUi :

- ⇒ Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 AU 2,
- ⇒ Les constructions à usage de commerce,
- ⇒ La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ L'implantation de résidences mobiles de loisirs,
- ⇒ Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- ⇒ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- ⇒ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attractions, les affouillements et exhaussements,
- ⇒ Les changements de destination des constructions existantes en habitat ou en commerce,
- ⇒ Les logements de fonctions*,
- ⇒ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

- ⇒ La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 13) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1AUa :

- ⇒ Les constructions* et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement et dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- ⇒ Les constructions* ou installations suivantes seront alors admises :
 - Les constructions* à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective tel que prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3).
 - Les constructions* de commerces et services,
 - les équipements d'intérêt collectif*.
- ⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.
- ⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent comporter 20% de logements locatifs sociaux, 20% de logements à prix encadré et avoir une densité de 25 logements à l'hectare minimum.

En secteur 1 AUi :

- ⇒ Les constructions et installations admises dans le secteur ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- ⇒ Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent porter sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte (voirie et réseaux), compatible avec le phasage défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elles doivent permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur considéré.
- ⇒ Un local de permanence* (locaux accessoires*) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré dans le bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².
- ⇒ Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peuvent présenter leur exploitation.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

- ⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- ⇒ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- ⇒ Les voies* nouvelles devront avoir une largeur minimale, sans obstacle infranchissable de 3.50 mètres et intégrer un espace pour les cycles (pistes cyclables ou voie partagée).

En secteur 1AUi :

Des percées pour les voies nouvelles peuvent être aménagées dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, sous réserve de ne pas entraîner la destruction totale du linéaire formé par le talus concerné.

II- Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- ⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ⇒ Aucune opération de constructions* nouvelles ne peut être desservie, pour les accès véhicules, par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marche-pied...
- ⇒ Le long des autres voies* publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- ⇒ Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies* publiques, l'accès sur celle de ces voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ⇒ Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- ⇒ Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'ils soient ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protections devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.
- ⇒ Le sous-sol d'une construction ne peut être qualifié de garage si la rampe d'accès à ce sous-sol présente une pente supérieure à 15% par rapport à l'horizontale et comptée à partir de la limite de propriété.

En secteur 1 AUi :

- ⇒ Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ⇒ Un seul accès pour les véhicules est autorisé par propriété.
- ⇒ Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans des opérations autorisées de plus 10 lots, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

⇒ Eaux usées

En secteur 1AUa

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

En secteur 1AUi

- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement avant rejet au réseau collectif sera imposé sur la parcelle de la construction, par le biais d'un dispositif adapté.
- La capacité du secteur d'activités sera de 135 équivalents-habitants. Si ce seuil est dépassé, les entreprises devront prévoir un prétraitement.
- L'utilisation de filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel est interdite.

⇒ Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

IV. Déchets

- ⇒ Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction*, excepté pour les maisons individuelles, pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.
- ⇒ Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.
- ⇒ Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des aires de présentation non closes (points verts) correctement dimensionnées pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

En tous secteurs

Les règles suivantes sont applicables aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- ⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En secteur 1AUa

- ⇒ Sauf indications contraires de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, la façade principale de la construction (ou à défaut un pignon) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 1,50 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- ⇒ Toutefois, un retrait* plus important peut être autorisé afin de favoriser l'ensoleillement des constructions, sous réserve de préserver une unité d'aspect et une cohérence urbaine et architecturale.

Implantation des dépendances* :

- Les dépendances* peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

- Les abris de jardin* doivent être implantés avec un retrait* minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

En secteur 1AUi

- ⇒ Le long de la RD 158, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée au règlement graphique du présent PLU.
- ⇒ Les constructions peuvent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- ⇒ Dans les marges de recul indiquées sur le règlement graphique, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tous secteurs

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ⇒ Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel* au droit de la construction.
- ⇒ Pour les ouvrages spécifiques de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En secteur 1AUa

- ⇒ Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales*. Dans ce cas, elles doivent être implantées avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).
- ⇒ Les extensions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait* minimal, soit de 1.20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1.90 mètre (en présence de vues*).
- ⇒ 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.
- ⇒ Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété, sous réserve de respecter la hauteur maximal définie à l'article 1 AU10. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites de fonds de propriété, les constructions doivent s'implanter avec un retrait* minimal de 3 mètres.

Implantation des dépendances* :

Les dépendances doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,20 mètre de celle-ci. Lorsqu'elles sont implantées en retrait*, une haie végétale devra être prévue entre la construction* et la limite séparative.

En secteur 1AUj

- ⇒ Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage de bureaux, liées aux activités, ainsi que des aires de stationnement.
- ⇒ Les autres constructions doivent s'implanter sur au moins une des deux limites latérales*, excepté en cas de barrière végétale préexistante. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait* minimal de 3 mètres.
- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de propriété*.
- ⇒ Dans les lotissements et les ZAC, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.
- ⇒ Les constructions devront être implantées de manière à respecter les règles de réciprocités rappelées à l'article L111-3 du code rural.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur 1AUa :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la façade sud des constructions doit respecter un retrait* par rapport aux autres constructions égal à sa hauteur à l'égout du toit* ou à l'acrotère*.

Cette disposition s'applique aux constructions non jointives et ne concernent pas les extensions*, les annexes* et les dépendances*.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

- ⇒ L'emprise au sol des abris de jardin* est limitée à 12 m².
- ⇒ Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif* n'est pas limitée.

En secteur 1AUa

- ⇒ Lorsque la construction est implantée en limite de voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement* ou à défaut par rapport au niveau de la chaussée.
- ⇒ Pour toute autre implantation, la hauteur est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions est mesurée :
 - à l'égout de toiture* et au faîtage*

- à l'acrotère* ou au sommet de la construction (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente)

Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÏTAGE*	ACROTÈRE ou SOMMET
1 AUa	7m	11 m	6 m

- ⇒ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions implantées en limite de fond de propriété est limitée à 3 mètres, à l'égout du toit* ou à l'acrotère*, et doivent s'inscrire dans un gabarit maximum de 45°.
- ⇒ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.
- ⇒ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.
- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.

En secteur 1AUi

- ⇒ La hauteur des constructions est déterminée en tout point par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE*	ACROTÈRE ou SOMMET
1 AUi	Sans objet	14 m	14 m

- ⇒ Les éléments techniques* de type cheminées, conduit d'extraction des fumées, silos de stockage, etc ... ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU (à l'annexe du règlement graphique) au titre du L.151-19° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur 1AUa

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

⇒ **Toitures :**

- À l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées avec un matériau ayant un aspect similaire à l'ardoise ou une teinte similaire. Les toitures de forme arrondie ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction existante ou de volumes secondaires*.
- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement*, symétrie, ...).

⇒ **Matériaux :**

- Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, brique, creuses, carreaux de plâtre, etc.... doivent être recouverts. Les constructions en tôle ou en plaques de béton sont interdites. Cependant, le bardage métallique est autorisé de manière ponctuelle.
- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

En secteur 1AUi

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- ⇒ Les constructions en tôle, en parpaing apparent ou en plaques de béton sont interdites, excepté les constructions en bardage métallique.
- ⇒ Les constructions doivent s'inscrire dans des volumes simples et fractionnés afin d'éviter « l'effet de barre ». Les différents volumes seront accolés, conformément à l'article 1AU 8.
- ⇒ Les aires de stockages extérieurs doivent être couvertes et closes sur les côtés visibles depuis l'espace public.
- ⇒ L'aspect des façades doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades seront limitées à trois au maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les coloris foncés seront privilégiés. L'utilisation de couleurs vives pourra être réalisée de manière ponctuelle et la teinte dominante sera de couleur sombre.
- ⇒ Les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans le plan de la toiture et les éléments techniques devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Clôtures

En secteur 1AUa

- ⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :
 - Un mur d'une hauteur maximale* de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées ou d'un système à claire-voie (présentant au moins un tiers de vide). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).
 - Un talus planté, empierré ou non,
 - Une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé à l'intérieur de la propriété.
- ⇒ Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres.
- ⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quel que soit leur emplacement :
 - le grillage seul,
 - le mur non enduit ou peint,
 - les toiles, les films plastiques.

En secteur 1 AUi

- ⇒ Les clôtures éventuelles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes
 - grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublé de haies végétales,
 - talus planté, empierré ou non,
 - bande végétalisée (haie vive, arbres de hautes tiges, plantations variées, ...).
- ⇒ L'utilisation de grillage seul, de toiles, de films plastiques.
- ⇒ La suppression de talus existant sur les limites séparatives est interdite, celui-ci faisant office de clôture. Dans ce cas, le grillage sera implanté à l'intérieur du lot, devant le talus planté.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Rappel annexe 1 : Pour les constructions à destination d'habitat individuel, il est prévu 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.

- ⇒ Dans le cas de travaux de réhabilitation, lorsque ces derniers ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles s'appliquent également dès le deuxième logement supplémentaire.
- ⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

- ⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- ⇒ En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.
- ⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En tous secteurs

- ⇒ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article 1 AU3.
- ⇒ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

En secteur 1AUa

- ⇒ Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des colotis, (par exemple les aires de jeux, les espaces verts*, les cheminements piétons ... excepté la voirie et les stationnements) représentant 15 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Leur positionnement devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

Les espaces verts* doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

 - soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies* existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
 - soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies* avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies* publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
 - soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.
- ⇒ Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts*, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

En secteur 1 AUi

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (haies végétales variées, arbres de haute tige et plantations variées) et compatibles avec les principes d'aménagement figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4.

Les talus existants doivent être conservés et le cas échéant complétés, excepté en cas d'application des dispositions de l'article 1AU 3.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'habitations, de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme en intégrant soit :

- Un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositifs doivent être installés en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une superficie supérieure ou égale à 30% de la toiture ou des ombrières créées.

Les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols.

En secteur 1AUi :

L'entreprise doit produire en énergie renouvelable une part de sa consommation énergétique (électricité et/ou chaleur) :

L'ensemble industriel, artisanal ou commercial doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité), dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle ou lorsqu'une extension dépasse 500 m² d'emprise au sol.

Dans ces cas, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27%, conformément aux objectifs de la loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte du 18/08/2015.

Si le dispositif produit de l'électricité, ce taux s'applique à une consommation électrique spécifique (éclairage, informatique, électro-ménager, froid) et ne tient pas compte de process industriels particuliers.

Alternativement, le pétitionnaire devra justifier que ce taux ne peut être atteint malgré les options envisagées.

Enfin, les principes de la conception bioclimatique doivent être pris en compte.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « Très Haut Débit ».

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Les termes suivis d'un astérisque () ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.*

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

- ⇒ **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles* ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- ⇒ **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles*. Toute construction* et installation y sont interdites,
- ⇒ **Ae** délimitant l'emprise de la station d'épuration communale,
- ⇒ **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE),

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- ⇒ Toute construction* ou installation non liée ou non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol, ou non nécessaire 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 prévues par l'article L.151-11-II du code de l'urbanisme.
- ⇒ Toute construction* ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif*.
- ⇒ Tous comblements, affouillements, exhaussements, construction* (excepté les cas prévus à l'article 2), installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau recensés au règlement graphique.
- ⇒ La démolition des bâtiments agricoles d'intérêt architectural identifié au règlement graphique.
- ⇒ La démolition des éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre du L. 123-1-5-7°, identifiés sur l'annexe du règlement graphique.

En secteur Ab

- ⇒ Les installations et les constructions*.

- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- ⇒ L'implantation d'ouvrages spécifiques exceptionnels*

En secteur Azh :

- ⇒ Toute construction*, installation ou extension* de construction existante
- ⇒ Tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plan d'eau.à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

En secteur Ae :

Toute construction* ou installation non liée et non nécessaire à la station d'épuration

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs

- ⇒ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- ⇒ Les extensions* des constructions existantes ainsi que les travaux et aménagements pour des équipements publics ou d'intérêt général, dans la marge de recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau sous réserve qu'ils soient prévus des mesures afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau.

I. CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

En secteur Aa :

- ⇒ L'édification des constructions* à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - que l'implantation de la construction* se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

- que l'implantation de la construction* ne favorise, en aucun cas, la dispersion de l'urbanisation et apporte pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
 - qu'en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne soit acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
 - et qu'une dérogation à la construction* d'un logement supplémentaire peut être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par l'obligation de surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.
- ⇒ Un local de permanence* (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit intégré à l'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- ⇒ Les changements de destination de bâtiments agricoles existants identifiés au règlement graphique (bâtiment agricole d'intérêt architectural), uniquement à destination de logement.
- ⇒ Les changements de destination de bâtiments agricoles existants identifiés au règlement graphique (bâtiment agricole d'intérêt architectural) et les extensions mesurées des bâtiments existants à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires* par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Elles devront respecter les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- ⇒ L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexe*s nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- ⇒ L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- ⇒ Les constructions*, travaux, installations, équipements d'intérêt collectif* et ouvrages spécifiques* qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⇒ les constructions* et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- ⇒ les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, y compris pour la transformation, le conditionnement et la vente dans le prolongement de l'acte de production 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.

En secteur Ab :

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, excepté les pylônes, antennes-relais et éoliennes.

En secteur Azh :

- ⇒ Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- ⇒ Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- ⇒ 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 naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteurs Aa et Ab :

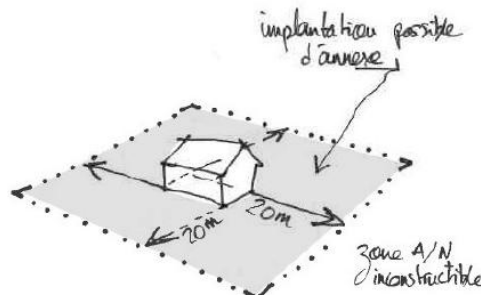
Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions* qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- ⇒ La réhabilitation d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- ⇒ En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés au règlement graphique.

⇒ L'extension mesurée des constructions* existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50% par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (10 avril 2013) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol* sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction* d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances* peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances*) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions* et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction* principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.



⇒ L'extension mesurée des constructions* abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- ⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ⇒ Les voies* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- ⇒ Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II. Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- ⇒ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ⇒ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- ⇒ Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants,
 - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....
- ⇒ Le long des autres voies* publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- ⇒ Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies* publiques, l'accès sur celle de ces voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- ⇒ Toute construction* à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- ⇒ Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions* ou installations autorisées dans la zone.

II. Électricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

⇒ **Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

⇒ **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

- ⇒ Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant au règlement graphique du présent PLU.
- ⇒ Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises 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 par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- ⇒ Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- ⇒ À proximité des cours d'eau, des sources, des puits, des forages, etc ...les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- ⇒ Le long des voies et emprises ferroviaires, les constructions devront respecter un recul minimal de deux mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ⇒ Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Ar, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).
- ⇒ La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Ah, Ar, Nh et Nr proches.
- ⇒ Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit*, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

- ⇒ Constructions à usage d'habitation :
La hauteur maximale est fixée comme suit :
 - 6 mètres à l'acrotère* ou au sommet de la construction,
 - 8 mètres au faîtage*.
- ⇒ Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- ⇒ La hauteur des constructions est déterminée par rapport au terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction*.
- ⇒ Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions* ne sont pas soumises à cette règle.
- ⇒ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.
- ⇒ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.
- ⇒ La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée, sous réserve de leur bonne insertion dans le site.
- ⇒ Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- ⇒ La surélévation des constructions existantes à usage autre qu'agricole est interdite.
- ⇒ La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif* n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (à l'annexe au règlement graphique) au titre du L.151-19° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions*

- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions* ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Elles devront s'inscrire dans un volume simple, bas et fractionné (éviter l'effet de barre). Il sera privilégié la réalisation de bâtiments de hauteurs variées, correspondant aux différents types d'occupation et de fonction, afin de réduire l'impact de la construction* dans le paysage.
- ⇒ Les constructions doivent être implantées en parallèles des courbes de niveau et en-dessous de la ligne de crête.
- ⇒ Les toitures seront plus sombres que le reste du bâtiment.
- ⇒ Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiments, menuiseries comprises, en évitant le bardage à rayure. Les coloris seront sombres et proche de celles du paysage (brun, marron, ocre, gris, noir, ...)
- ⇒ Les bâtiments d'intérêt architecturaux identifiés au règlement graphique devront être préservés et restaurés en respectant le caractère du bâtiment d'origine. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés.

III. Clôtures

- ⇒ Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les haies uniformes sont interdites (varier les essences et les tailles des végétaux)
- ⇒ Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- ⇒ Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.
- ⇒ En bordure des terrains ferroviaires, une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres maximum pourra être édifiée.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Rappel annexe 1 : Pour les constructions à destination d'habitat individuel, il est prévu 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.

- ⇒ Dans le cas de travaux de réhabilitation, lorsque ces derniers ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles s'appliquent également dès le deuxième logement supplémentaire.
- ⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

- ⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- ⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- ⇒ Dans les espaces délimités au règlement graphique du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- ⇒ Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles, afin d'intégrer les constructions* à leur environnement,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les haies végétales, les talus et les boisements significatifs identifiés sur l'annexe* au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier l'affectation.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'habitations, de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme en intégrant soit :

- Un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositifs doivent être installés en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une superficie supérieure ou égale à 30% de la toiture ou des ombrières créées.

Les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols.

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

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « Très Haut Débit ».

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Les termes suivis d'un astérisque (*) ont été définis dans le lexique, au chapitre 13 des dispositions générales. Les projets devront intégrer ces définitions afin de respecter les règles du présent règlement écrit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- ⇒ **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- ⇒ **Ne**, délimitant les espaces naturels à aménager, affectés à usage public,
- ⇒ **Nv**, délimitant l'aire d'accueil des gens du voyage,
- ⇒ **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

- ⇒ Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- ⇒ Les comblements, affouillements, exhaussements, constructions* (exceptées celles visées à l'article 2) installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau recensés au règlement graphique.

En secteur Na

- ⇒ Toute construction*, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,
- ⇒ Toute extension* ou changement de destination des constructions* existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- ⇒ Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- ⇒ L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- ⇒ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- ⇒ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

En secteur Nzh

- ⇒ Toute construction*, extension* de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- ⇒ Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

En secteur Nv

Toute construction* ou installation autres que celles visées à l'article N 2.

En secteur Ne

- ⇒ Toute construction* ou installation non liée et non nécessaire à un équipement public ou d'intérêt collectif.
- ⇒ Les ouvrages spécifiques exceptionnels*,

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

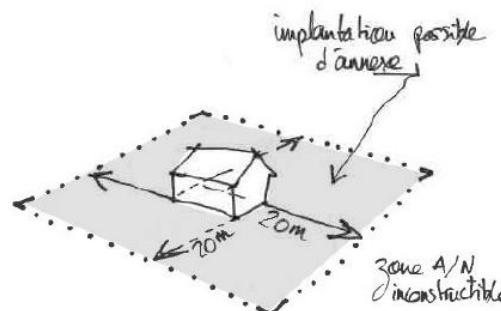
En secteur Na

- ⇒ sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public (aire de repos pour poids-lourds, autocars ou véhicules légers...) si nécessité technique impérative.
- ⇒ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- ⇒ Les extensions* des constructions existantes ainsi que les travaux et aménagements pour des équipements publics ou d'intérêt général, dans la marge de recul de 35 mètres par rapport aux cours d'eau sous réserve qu'ils soient prévus des mesures afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions* qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- ⇒ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction* d'origine ait été édifiée régulièrement,
- ⇒ Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions* voisines.
- ⇒ L'extension mesurée des constructions* abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existant à la date de publication du PLU (10 avril 2013), sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- ⇒ L'extension mesurée des constructions* existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction* d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 50 % par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol*.
- ⇒ À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances*, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
- l'emprise au sol* totale (extension* + dépendance*) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances* doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction* principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.



En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- ⇒ Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
- à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
- et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse,
- ⇒ Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées et eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse à démontrer,
- ⇒ 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 naturel :
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nv, sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

L'aire d'accueil des gens du voyage et les équipements strictement nécessaires à son bon fonctionnement (bloc sanitaire, ...).

En secteur Ne, sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

Les constructions*, installations et ouvrages nécessaires strictement liés ou nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces tel que :

- ⇒ les abris pour arrêt collectif, cheminements piétons, aires naturelles de stationnement, installations de sanitaires, mobilier public (bancs, candélabres, jeux pour enfants, mobilier pour parcours sportifs, etc ...),
- ⇒ certains ouvrages techniques (transformateurs, poste de refoulement, support de transports d'énergie, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- ⇒ les infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- ⇒ Est interdit l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- ⇒ Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- ⇒ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées et des accès doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- ⇒ Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées doivent être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
Cet accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Électricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

⇒ **Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

⇒ **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

- ⇒ Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées en cohérence avec le bâti existant environnant. A défaut de constructions à proximité, les constructions et les installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies*.
- ⇒ Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises 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 par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- ⇒ Le long des voies* et emprises ferroviaires, les constructions devront respecter un recul minimal de deux mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quel que soit la position de la limite réelle.

- ⇒ En secteur Na, les extensions* des hôtels et des restaurants devront être effectuées à l'arrière des constructions.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

- ⇒ Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives*, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à trois mètres.
- ⇒ Un retrait** plus important pourra être imposé en fonction des dangers ou des nuisances que peuvent représenter l'exploitation des activités autorisées sur les propriétés riveraines.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des extensions* autorisées ne pourra excéder 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif* n'est pas limitée.

En secteur Na

- ⇒ Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- ⇒ La hauteur des extensions* autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage* ou à l'acrotère* de la construction qu'elle viendrait jouxter ou des constructions existantes sur les propriétés riveraines.
- ⇒ La hauteur maximale des abris de jardin* est limitée à 2.50 mètres au point le plus haut.
- ⇒ La hauteur maximale des dépendances* est limitée à 3 mètres à l'égout du toit* et à 4 mètres à l'acrotère*.

En secteur Nv

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus haut, au faîtage* ou à l'acrotère*, mesurée à partir du niveau du terrain naturel* situé sous l'emprise de la construction*.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL URBAIN

I. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU (sur l'annexe* au règlement graphique) au titre L.151-19° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues* par le code de l'urbanisme.

II. Aspect des constructions

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

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte similaire. Les toitures de forme arrondie ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction* existante ou de volumes secondaires*.
- Les constructions en tôle, en parpaing apparent ou en plaques de béton sont interdites.
- L'aspect des façades* doit tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades* seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.
- Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

III. Clôtures

Dans tous les secteurs :

- ⇒ Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver. Les matériaux anciens utilisés dans les clôtures existantes doivent être conservés.
- ⇒ En bordure des terrains ferroviaires, une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres maximum pourra être édifiée.
- ⇒ Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :
 - le grillage seul souple « à poule »,
 - le mur non enduit ou peint,
 - les toiles, les films plastiques.

Lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de la loi n°2023-54 « visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels », les clôtures doivent être posées au moins 30cm au-dessus du terrain naturel pour permettre le passage de la petite faune, et ne pas dépasser 1,20 m de hauteur totale.

En secteur Na :

- ⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :
- un muret en pierre,
 - un talus empierré ou non avec éventuellement des plantations d'essences locales,
 - une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre, qui sera noyée dans la végétation ou posée l'intérieur de la propriété.
- ⇒ Les clôtures édifiées sur les limites séparatives* peuvent atteindre une hauteur maximale* de 2 mètres. Les clôtures composées de haies végétales seront privilégiées.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Rappel annexe 1 : Pour les constructions à destination d'habitat individuel, il est prévu 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.

- ⇒ Dans le cas de travaux de réhabilitation, lorsque ces derniers ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles s'appliquent également dès le deuxième logement supplémentaire.
- ⇒ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- ⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers ...).

En secteur Ne

- ⇒ Dans les marges de recul, les aires de stationnement doivent être des aires naturelles (sans enrobés) et doivent être paysagées.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- ⇒ Dans les espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
- les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

- ⇒ Les haies végétales et les talus identifiés sur l'annexe du règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7° sont à préserver. Les coupes et abattages sont autorisés à condition de ne pas supprimer la totalité de l'élément et de ne pas en modifier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

En secteurs Na, pour l'application des dispositions de l'article Na2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'habitations, de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme en intégrant soit :

- Un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositifs doivent être installés en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une superficie supérieure ou égale à 30% de la toiture ou des ombrières créées.

Les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols.

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

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « Très Haut Débit ».

ANNEXE

ANNEXE n° 1 : Règles relatives à l'application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation (soit 2.5 m de largeur, 5 m de longueur et 6 m de recul), excepté pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues* conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

1 - Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION*	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
HABITAT*	
⇒ Habitat collectif :	⇒ 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250m ² de surface de plancher. ⇒ Pour les deux roues motorisées, 1m ² par logement réalisé dans le bâtiment.
⇒ Habitat individuel	⇒ 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
⇒ Foyer de personnes âgées	⇒ 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir.
⇒ Résidences de tourisme	⇒ 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + 1 stationnement du personnel à prévoir
⇒ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme).	⇒ 1 place par logement au maximum
ACTIVITÉS	
⇒ Établissement industriel* ou artisanal*	⇒ Maximum 60 % de la surface de plancher, sauf nécessité dûment justifiée
⇒ Entrepôt*	⇒ Maximum 60 % de la surface de plancher, sauf nécessité dûment justifiée
⇒ Commerces* de : - moins de 150 m ² - de 150 à 300 m ² de surface de vente - plus de 300 m ² de surface de vente	⇒ pas de minimum ⇒ minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente ⇒ maximum en emprise au sol* 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100m ² de surface de vente réalisée
⇒ Bureau* - services	⇒ 40 % de la surface de plancher
⇒ Hôtel- restaurant	⇒ 1 place par chambre

	⇒ 1 place pour 15 m ² de salle de restaurant
ÉQUIPEMENTS	
⇒ Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré ⇒ Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré ⇒ Etablissement hospitalier et clinique ⇒ Piscine - Patinoire ⇒ Stade - Terrain de sports ⇒ Salle de spectacle, de réunions ⇒ Lieu de culte ⇒ Cinéma	⇒ 1 place par classe ⇒ 2 places par classe ⇒ 80 % de la surface de plancher ⇒ 40 % de la surface de plancher ⇒ 10 % de la surface du terrain ⇒ 1 place pour 5 personnes assises ⇒ 1 place pour 15 personnes assises ⇒ 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
⇒ Autres lieux recevant du public	⇒ 50 % de la surface de plancher

2 - Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction* et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION*	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
Construction* nouvelle à usage d'habitation* constituée d'au moins 2 logements	⇒ 1,5 m ² dans avec une superficie minimale de 3 m ² , réalisée dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
Construction* de bâtiment à usage principal de bureaux*	⇒ 1,5 % de la surface de plancher

3 – Explicatif des règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

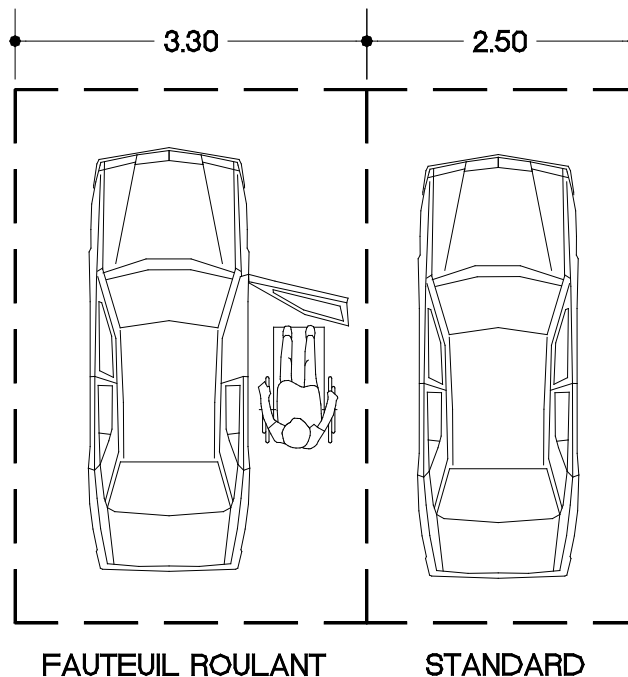
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

