

Commune de Sérent



**PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION**

Dossier d'approbation

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 09 mai 2023
Pour la Commune
Le Maire

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT | 4 |
| LEXIQUE..... | 6 |
| TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 16 |
| I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU | 16 |
| II. AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS | 16 |
| III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... | 18 |
| IV. ADAPTATIONS MINEURES | 19 |
| V. DEROGATIONS (ISOLATION PAR L'EXTERIEUR) | 19 |
| VI. RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE | 19 |
| VII. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES | 20 |
| VIII. RECU DES CONSTRUCTIONS ET CREATION D'ACCES VIS-A-VIS DE LA RN166 | 21 |
| IX. STATIONNEMENT | 22 |
| X. EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 23 |
| XI. HAIES PRESERVEES AU TITRE DU L151-23 DU CU | 25 |
| TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ELEMENTS IDENTIFIES GRAPHIQUEMENT | 26 |
| I. ESPACES BOISES CLASSES | 26 |
| II. ZONES HUMIDES | 26 |
| III. COURS D'EAU..... | 26 |
| IV. ARCHEOLOGIE | 26 |
| V. PETIT PATRIMOINE PROTEGE | 28 |
| VI. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION..... | 28 |
| VII. LINEAIRE D'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX | 28 |
| VIII. PERIMETRE D'INCONSTRUCTIBILITE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME | 28 |
| IX. EMPLACEMENTS RESERVES..... | 28 |
| LES ZONES U | 30 |
| TITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA, UB..... | 31 |
| I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES | 31 |
| II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... | 33 |
| III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 38 |
| TITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC, UIM, UIP, UL | 39 |
| I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES | 39 |
| II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... | 41 |
| III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 45 |
| LES ZONES AU | 46 |
| TITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB, 1AUIM, 1AUIP, 2AUIM | 47 |
| I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES | 47 |
| II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... | 48 |
| III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 48 |
| LES ZONES A | 49 |
| TITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, AH, AI, AX1, AX2..... | 50 |
| I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES | 50 |
| II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... | 56 |
| III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 60 |
| LES ZONES N | 61 |
| TITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NL | 62 |

| | | |
|------|--|-----------|
| I. | SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES | 62 |
| II. | SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... | 66 |
| III. | SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 69 |
| | ANNEXE 1 : LES ESPACES BOISES CLASSES | 70 |
| I. | APPLICATION DU CLASSEMENT..... | 70 |
| II. | EFFETS DU CLASSEMENT | 70 |

Mode d'emploi du règlement

Un projet de construction : comment faire ?

1. Je **localise** ma parcelle sur le **règlement graphique** (plan de zonage)
2. Je regarde le **nom de la zone** (code couleur et lettre)
3. Je me reporte :
 - ✓ Aux **dispositions générales du règlement écrit**,
 - ✓ Aux **dispositions applicables à ma zone**,

Selon le principe ci-dessous :

| 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A MA ZONE |
|-----------------------------|--|
| <i>A toujours consulter</i> | Art. 1 : Destinations et sous-destinations <i>Consulter le titre 3 et titre dédié à ma zone</i> |
| | Art. 2 : Usages et affectations <i>Consulter uniquement le titre dédié à ma zone</i> |
| | Art. 3 : Mixité sociale et fonctionnelle <i>Consulter uniquement le titre dédié à ma zone</i> |
| | Art. 4 : Implantation des constructions : <i>Consulter le titre 3 et titre dédié à ma zone</i> |
| | Art. 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <i>Consulter le titre 3 et titre dédié à ma zone</i> |
| | Art. 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions <i>Consulter le titre 3 et titre dédié à ma zone</i> |
| | Art. 7 : Stationnement |
| | Art. 8 : Desserte par les voies publiques / privées |
| | Art. 9 : Desserte par les réseaux |

4. Je consulte les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
5. Je consulte les **Annexes** du document d'urbanisme.



Lorsque cela s'avère utile, afin de guider le lecteur quant à l'esprit de la règle imposée, un encadré vert apparaît.

Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant. Ils n'ont vocation qu'à **faciliter la compréhension de l'application de la règle**.

Conformément à l'article R151-15 du Code de l'Urbanisme, les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le **lexique national d'urbanisme**. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique, figurant au chapitre suivant du présent règlement.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Tout travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les **Annexes**, complémentaires de la lecture du règlement comprennent notamment :

- Les **Servitudes d'Utilité Publique** (document écrit et graphique),
- Les **informations** et obligations diverses,
- Les **annexes sanitaires**.

Lexique

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Le présent lexique est issu du lexique national de l'urbanisme, étoffé de définitions supplémentaires, et précisant les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

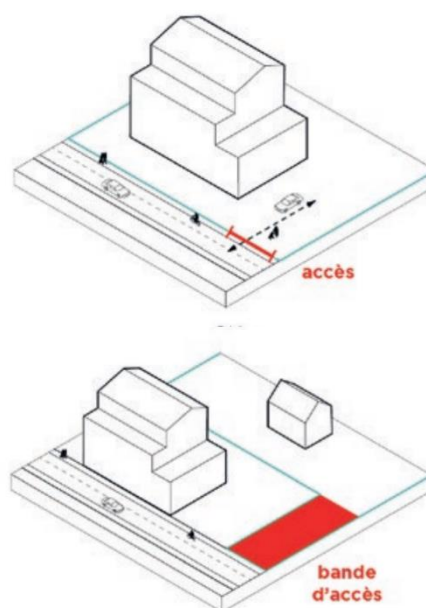
Ce lexique présente les définitions puis en précise les modalités d'utilisation, en italique, dans un encadré vert. En cas d'évolution du lexique national de l'urbanisme, le lexique du présent règlement prévaut.

1. ACCES

L'**accès** est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors-tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.



2. ACTIVITE AGRICOLE

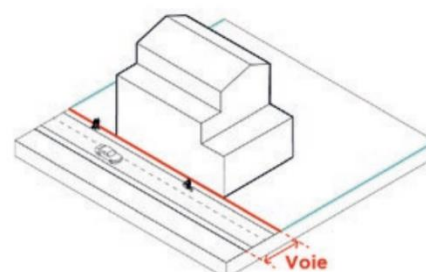
Sont réputées **agricoles** toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. (*Article L311.1 du Code rural et de la pêche maritime*).

3. AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

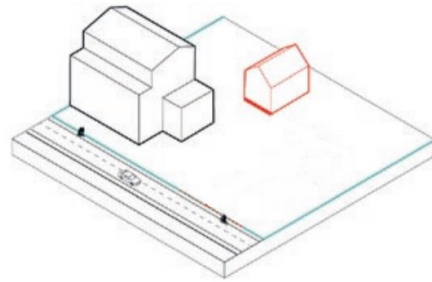
4. ALIGNEMENT

L'**alignement** ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.



5. ANNEXE

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



La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. La distance d'implantation des annexes est donc fixée aux dispositions communes à toutes les zones, au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

6. BATIMENT

Un **bâtiment** est une construction couverte et close.



Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

7. CONSTRUCTION

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



Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour

les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

8. CONSTRUCTION CONTIGÜE

Des constructions sont **contiguës** lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

9. CONSTRUCTION EXISTANTE

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



Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

10. COURS D'EAU

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

11. DEPOT

Constitue un **dépôt** au sens du présent règlement, tout lieu non couvert utilisé pour l'entreposage et le stockage de matériaux ou de marchandises.

12. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'Arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

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

| Destination | Sous-destination | Définition |
|---|---|--|
| Habitation | Logement | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
| | Hébergement | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. |
| | Restauration | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. |
| | Commerce de gros | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. |
| | Hôtel | Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est -à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. |
| | Autres hébergements touristiques | Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : <ul style="list-style-type: none"> - Les résidences de tourisme, - Les villages résidentiels de tourisme, - Les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des pars résidentiels de loisirs. |
| | Cinéma | Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles |

| Destination | Sous-destination | Définition |
|--|--|--|
| | | cinématographiques accueillant une clientèle commerciale. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. |
| | Salles d'art et de spectacles | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. |
| | Équipements sportifs | Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. |
| | Autres équipements recevant du public | Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les |

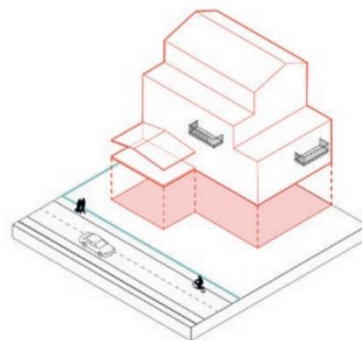
| Destination | Sous-destination | Définition |
|-------------|-----------------------------------|---|
| | | constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. |
| | Entrepôt | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. |
| | Bureau | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. |
| | Centre de congrès et d'exposition | Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. |

13. DEMOLITION

Travaux consistant à **détruire** ou **déconstruire** volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

14. EMPRISE AU SOL

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



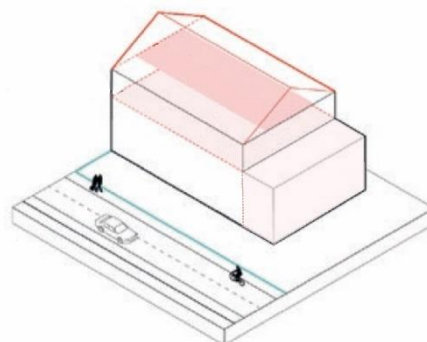
*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.*

15. ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par des constructions.

16. EXTENSION

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



L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre

la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

17. FAÇADE

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



Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

18. GABARIT

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



La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité

19. HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les **constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs**. Il peut s'agir de tentes, yourtes, mobil-homes, tipis, chalets, cabanes, ...



Installer une HLL sans formalités :

*L'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée **n'excédant pas 3 mois**». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.*

*Les HLL peuvent donc être installées sans formalités si leur surface de plancher est inférieure à **35 m²**. Dans ce cas, si la HLL ne contient pas d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la HLL ne dépasse pas **60 cm hors-sol** et ne comporte pas de fondations, la HLL peut être installée sans autorisation particulière :*

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés.

20. HAUTEUR

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

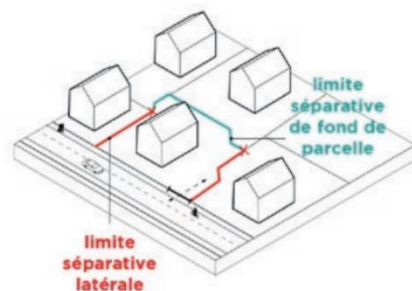


La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur du PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

21. LIMITES SEPARATIVES

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



Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

22. LOCAL ACCESSOIRE

Le **local accessoire** fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.



Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

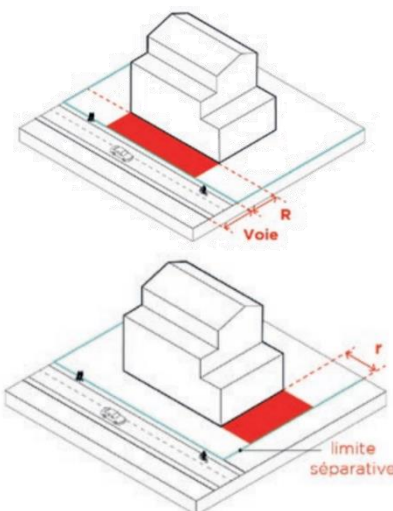
23. MUTUALISATION OU FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT

La **mutualisation** du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un **foisonnement** du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

24. REcul

Le **recul** est la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



25. RETRAIT

Le **retrait** est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.

26. TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le **terrain d'assiette du projet** est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

27. UNITE FONCIERE

Une **unité foncière** est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

28. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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



Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

29. ZONE HUMIDE

Les **zones humides** sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année (*Article L211.1 du Code de l'environnement*).

Titre 1 : Dispositions générales

I. Champ d'application territorial du PLU

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

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du code de l'urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures ;
- 2 - les démolitions ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres ;
- 4 - les défrichements ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc. ;
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes hors terrain aménagé (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers et l'implantation des habitations légères de loisir ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules.
- 11 - les carrières.

II. Autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

Opposition à l'article R151-21

Le règlement du présente PLU s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme. Les règles du présent règlement s'appliquent donc au sein de chaque projet d'ensemble.

III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines dites "Zones U"

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

Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

Peuvent être classées en **zone à urbaniser** les **secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être classées en **zone agricole** les secteurs, équipés ou non, à **protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

Peuvent être classées en **zone naturelle et forestière** les secteurs, 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.

IV. Adaptations mineures

L'article L152-3 du code de l'urbanisme précise que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

V. Dérogations (isolation par l'extérieur)

L'isolation thermique des constructions : conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées.

VI. Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée **dans les mêmes volumes** pour les bâtiments ayant été détruits par un **sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination** ni d'affectation, ceci **même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées**.

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

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ... ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en AVAP. Il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique ;
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

VII. Prise en compte des risques et nuisances

A. Classement acoustique de certaines routes départementales

La commune est concernée par l'application d'un arrêté préfectoral du 19 mai 1991 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit compte tenu du passage sur son territoire des routes départementales suivantes : **RN166 classée en voies bruyantes**.

Ainsi, à l'intérieur d'une bande de **250 mètres** de large comptés à partir du bord extérieur de la chaussée **des prescriptions d'isolation acoustique particulières** s'imposeraient aux constructions qui pourraient y être réalisées.

Risque sismique

La commune de Sérent est classée **en zone d'aléa sismique faible (niveau 2)**.

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

| Catégorie de bâtiment | Description |
|-----------------------|--|
| III | Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux, h > 28m Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Etablissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Etablissements scolaires |
| IV | Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise Centres météorologiques |

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue **deux types d'ouvrages** : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- la première classe (dite à « **risque normal** ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)
- la seconde classe (dite à « **risque spécial** ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Risque « Radon »

La commune de Sérent est classée **en zone à potentiel « moyen ou élevé »**

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est un cancérogène du poumon qui peut présenter un risque pour la santé des occupants de bâtiments confinés (dans lesquels le radon s'accumule). Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- Eliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée)
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions.

VIII. Recul des constructions et création d'accès vis-à-vis de la RN166

| Routes départementales traversant ou longeant le territoire | Création d'accès | Marges de recul des constructions nouvelles envisagées hors agglomération |
|---|--|---|
| RN166 | Hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits. | Sauf dispositions contraires présentées sur le règlement graphique, les constructions doivent respecter une marge de recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. |

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Cas de dérogation :

Les articles relatifs aux marges de recul applicables par rapport à l'axe de la RN166 ne doivent comporter aucune dérogation à l'application des prescriptions, à l'exception des cas particuliers suivants :

- **Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental**, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales ;
- **Les serres agricoles** devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale) ;

IX. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être **assuré en dehors des voies publiques**.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de **l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme**.

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | PLACES DE STATIONNEMENT A PREVOIR |
|---|---|
| HABITAT : | |
| Zones Ua, Ub Constructions individuelles à usage d'habitation | 1 place pour les constructions de moins de 80m ² de surface de plancher et 2 places au-delà. |
| Appartement en immeuble collectif | 1 place par logement |
| Zone 1AUb Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations | 2 places par logement |
| Foyer de personnes âgées et maison de retraite | 1 place pour 5 logements (hors places nécessaires au personnel) |
| Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme | Au moins 1 place par 80 m ² de surface de plancher |
| EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF : | |
| Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues. | |
| ACTIVITES : | |
| Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt | 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage |
| Commerce, construction à usage de bureaux – services | 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Hôtel, restaurant | 1 Place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher |
| Camping | 1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts |

POUR LE CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE :

INSTALLATION 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 3.30 mètres.

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 côté 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 3,30 mètres.

Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

X. Equipements et réseaux

A. Caractéristiques des voies nouvelles

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, **répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale** et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les **voies en impasse**, existantes ou à créer, devront être **aménagées dans leur partie terminale** afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de **faire demi-tour aisément**, et être conçues de manière à **désenclaver les parcelles arrière**.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de **satisfaire aux règles minimales de desserte** : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être **raccordée au réseau collectif de distribution**, s'il existe à proximité, en respectant la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être **obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement** par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être **raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires** en vigueur, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux résiduaires d'activités dans le réseau collectif d'assainissement ou un dispositif d'assainissement autonome, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent **garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur** (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser **sur son terrain et à sa charge** des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est recommandé de privilégier le **recours aux techniques alternatives** (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, ...) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

La récupération d'eau pluviale pour un usage domestique, sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur est encouragée.

Alimentation en énergie et communication

Dans les cas de **lotissements et d'opérations groupées**, les réseaux à l'intérieur de l'opération doivent être **souterrains**.

La pose de fourreaux destinés au raccordement au réseau numérique est encouragée lors de tous travaux de voirie ou de réseaux et lors du pré-équipement des opérations d'aménagement.

Les branchements doivent être établis **en souterrain** lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être **dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets**. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

XI. Haies préservées au titre du L151-23 du CU

En compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine, les installations et travaux divers qui auraient pour effet la destruction ou l'arasement d'une haie existante sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

A titre informatif, un inventaire des haies est annexé au PLU.

Titre 2 : Dispositions générales relatives aux éléments identifiés graphiquement

I. Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement écrit concernant l'articulation du classement « Espaces Boisés Classés » avec le régime forestier (plan simple de gestion, ...).

II. Zones humides

La commune de Sérent dispose d'un inventaire des zones humides réalisé en 2006 sur le territoire communal par le Grand Bassin de l'Oust, visualisable sur la cartographie en ligne GéoBretagne :

<https://geobretagne.fr/mapfishapp/map/c5b7f4cbf24ffe2bc1b8a5a98bfdde3f>

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être **préservées**.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en oeuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Vilaine applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

III. Cours d'eau

Sur le fondement du SAGE Vilaine, **une bande inconstructible de 10 mètres** de part et d'autre des rives des cours d'eau existants sur le territoire communal est imposée en toutes zones.

IV. Archéologie

Les opérations d'aménagements, 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 consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

L'archéologie préventive est régie par les dispositions du Livre V du code du patrimoine, partie législative et partie réglementaire, et notamment par son titre II qui codifie la loi du 17 janvier 2001 modifiée par les lois du 1er août 2003, du 17 février 2009 et du 7 juillet 2016, ainsi que par le décret d'application du 9 mai 2017 relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive et aux régimes de propriété des biens archéologiques.

- **Sur tout le territoire régional, doivent être transmis à la DRAC :**

- Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les permis d'aménager d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les dossiers d'étude d'impact ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région :
- Les déclarations d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
- Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
- Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation portant sur une surface supérieure à 10 000 m² et d'une profondeur supérieure à 0,50 m ;
- Les dossiers de travaux sur immeubles classés au titre de monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

- **Dans les zones de présomption de prescription archéologique, doivent être transmis à la DRAC :**

- Les dossiers d'urbanisme relevant d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) ;
- Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC).

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones à fort potentiel archéologique dont les périmètres sont définis par la DRAC à partir des données de la carte archéologique. Une surface est associée à chaque ZPPA (20, 100, 1 000, 3 000 ou 10 000 m²). Cette surface correspond au seuil d'aménagement à partir duquel un dossier de travaux doit être transmis à la DRAC. La surface prise en compte est la surface du terrain aménagé.

- **Outre les dossiers énumérés ci-dessus, la DRAC peut être destinataire de tout dossier d'aménagement au cas par cas :**

Si la DRAC estime qu'un projet soumis à autorisation ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, ou d'une superficie inférieure à trois hectares pour les permis d'aménager et les ZAC échappant à la transmission automatique, est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, elle peut demander au maire ou à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de lui communiquer, au cours de l'instruction, le dossier correspondant à ce projet.

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme peuvent, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance, décider de saisir le préfet de région sur des projets qui ne lui seraient pas transmis en raison de leur surface et de leur implantation hors d'une zone de présomption de prescription archéologique.

En cas de découvertes fortuites s'appliquent les dispositions des articles L531-14 à L531-19 du Code du patrimoine, et notamment : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'archéologie
Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre
CS 24405, 35044 Rennes Cedex
Tél : 02.99.84.59.00.

V. Petit patrimoine protégé

Ces éléments de patrimoine bâti sont ceux qui ont été considérés comme étant représentatifs du « petit patrimoine » local. Les groupes de travail communaux ont été amenés à se prononcer sur les éléments à protéger, qui figurent sur les documents graphiques du PLU.

La **démolition** des « éléments ponctuels » identifiés au titre du « patrimoine bâti » figurant aux documents graphiques du règlement **est interdite**. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

VI. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'**avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'**avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

VII. Linéaire d'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux

En application de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Sérent a décidé d'identifier sur le règlement graphique les rez-de-chaussée commerciaux dont le changement de destination est interdit. Ils correspondent aux rues commerçantes du centre-bourg.

VIII. Périmètre d'inconstructibilité au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune de Sérent a souhaité instituer sur l'emprise de l'ancienne Résidence Beaumanoir une servitude d'inconstructibilité de 5 ans. L'emprise concernée est identifiée au règlement graphique. Ce délai permettra à la commune de mener une réflexion quant au devenir de ce secteur dans le but de définir un projet d'aménagement global.

Ainsi, toute construction de plus de **20 m²** d'emprise au sol projetée au sein de ce périmètre est interdite. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, cette servitude d'inconstructibilité ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

IX. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Aux installations d'intérêt général ;

- Aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- À des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- À des servitudes de projet.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les zones U

Caractère des zones urbaines :

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte les secteurs suivants :

- **Ua**, secteur à caractère central correspondant au **centre ancien du bourg**. La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les constructions correspondent à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- **Ub**, secteur **sans caractère central marqué** qui correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels dans le **bourg**. La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Uc**, secteur à dominante économique **commerciale**.
- **Uim**, secteur à dominante économique correspondant au **parc d'activités du Gros Chêne**, reconnu par le Schéma de Cohérence Territoriale de Ploërmel comme un Espace à Vocation Economique Majeur.
- **Uip**, secteur à dominante économique situé dans le bourg correspondant aux **zones d'activités de la Madeleine, de la Rampe et de la Croix Ballais**, reconnu par le Schéma de Cohérence Territoriale de Ploërmel comme un Espace à Vocation Economique de Proximité (*la zone d'activités des Ajoncs d'Or étant identifiée en STECAL Aip car hors du bourg*).
- **UL**, secteur à dominante d'équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (SAGE).

Titre 4 : Règlement applicable aux zones Ua, Ub

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

| Destination | Sous-destination | Ua | Ub |
|---|--|---------------|------------------|
| | | Centre ancien | Extension centre |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✗ | ✗ |
| | Exploitation forestière | ✗ | ✗ |
| Habitation | Logement | ✓ | ✓ |
| | Hébergement | ✓ | ✓ |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | SC | SC |
| | Restauration | ✓ | ✓ |
| | Commerce de gros | ✗ | ✗ |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ | ✓ |
| | Hôtel | ✓ | ✓ |
| | Autres hébergements touristiques | SC | SC |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Cinéma | ✓ | ✗ |
| | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ | ✓ |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | ✓ | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacles | ✓ | ✓ |
| | Équipements sportifs | ✓ | ✓ |

| | | | |
|---|---------------------------------------|----|----|
| | Autres équipements recevant du public | ✓ | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | SC | SC |
| | Entrepôt | SC | SC |
| | Bureau | ✓ | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | ✓ |

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En toutes zones, sont admises sous conditions :

Concernant les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » / « Industrie » / « Entrepôt » :

- Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités économiques sous réserve d'être **compatibles avec l'habitat**.
- Les activités soumises ou non à la réglementation des **installations classées** et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...);
 - Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...);
 - Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.

Concernant la sous-destination « Autres hébergements touristiques » :

- Les constructions et installations à destination d'hébergement touristique sauf :
 - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration ;
 - Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les habitations légères de loisirs ;
 - Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation ;
 - Les garages collectifs de caravanes (à partir de 3 unités).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones :

Une implantation différente de celle énoncée ci-après à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte l'**implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine proche** (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère dans son environnement sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les **caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- À **proximité du patrimoine bâti et non bâti** identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Afin d'améliorer le **confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet** (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;
- Dans le cas de **travaux d'aménagement, d'extension, de rénovation et d'amélioration thermique** d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU lorsqu'elle est elle-même édifiée avec un recul différent de celui imposé par la règle de chaque zone. Dans ce cas, un recul identique à la construction existante est admis, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Pour les constructions existantes et **en cas d'isolation par l'extérieur**, un débord peut être autorisé le long des emprises publiques.
- Lorsqu'il s'agit d'**opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)** ;
- Lorsque le projet est établi "**en deuxième rideau**" ;
- Lorsque la construction intéresse une **parcelle située à l'angle de deux voies**. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal ;
- En cas de **présence d'un fossé** d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction peut être implantée en limite de ce fossé ;
- De manière générale, **les équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Concernant les abris de jardins, annexes et piscines :



Les deux dispositions suivantes, visent à permettre le passage d'une personne derrière tout abri de jardin, assurant ainsi son entretien.

- Les abris de jardins seront implantés soit en limites séparatives, soit à 1 m de ces limites.
- Dans le cas où l'abri de jardin présente un débord de toit, il devra être obligatoirement implanté à 1 m des limites séparatives.

Une implantation différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être imposée.

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

En zone Ua :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver le caractère bâti du centre ancien du bourg (implantation préférentiellement à l'alignement, trame urbaine compacte)

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées **à l'alignement** par rapport aux voies existantes ou **en harmonie avec les constructions voisines**, si elles sont implantées en retrait.

En zone Ub :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de conserver l'identité des extensions urbaines du centre ancien (implantation préférentiellement en retrait, trame urbaine plutôt aérée) tout en favorisant une densification modérée.

Les constructions principales doivent être implantées **en cohérence avec les constructions riveraines** et environnantes, afin de conserver ou de conférer une harmonie de façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée.

En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié **à l'alignement** ou **en recul** d'au moins **2 m** de l'alignement des voies et emprises publiques.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone Ua :



La règle édictée ci-dessous a pour but de préserver le caractère bâti du centre ancien du bourg (constructions en ordre continu)

Les constructions principales doivent s'appuyer **sur au moins une des limites séparatives** donnant sur la voie ou la place publique.

En zone Ub :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de conserver l'identité des extensions urbaines du centre ancien (ordre discontinu des constructions, recul des constructions par rapport aux emprises publiques) tout en favorisant une densification modérée.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de **2 m** minimum de ces limites.

Par rapport aux **limites des zones agricoles et naturelles** (y compris zones indicées), les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un recul minimal de **10 m** des limites séparatives. En cas d'impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante.

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

Les annexes et dépendances autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

2. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, à l'exception de celle des abris de jardin qui ne doit pas dépasser **20 m²**.

3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

| Zones | Hauteur maximale des constructions | Hauteur maximale des annexes |
|-----------|--|--|
| Ua | <ul style="list-style-type: none"> - 9 m à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 2 niveaux - 6 m au sommet de l'acrotère - La hauteur des extensions ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend. En cas d'extension envisagée avec une toiture plate, la hauteur de référence de la construction principale sera la hauteur à l'égout. | <p>Pour ceux qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, la hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 m à l'égout du toit, - 4 m au faîtage. |
| Ub | <ul style="list-style-type: none"> - 6 m à l'égout des toitures, soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, pour les constructions individuelles, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire - 6 m au sommet de l'acrotère - La hauteur des extensions ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend. En cas d'extension envisagée avec une toiture plate, la hauteur de référence de la construction principale sera la hauteur à l'égout. | |

Une hauteur maximale différente de celle énoncée ci-dessus peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque le projet de construction **jouxe une construction existante** en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des **toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques**, notamment, des systèmes de production d'énergies renouvelables.
- Les **équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés de règle de hauteur maximale.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur **ne doivent pas 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.

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 de prescriptions spéciales.

La **réutilisation de bâtiment ancien** devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la **signalisation routière**, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des **publicités, enseignes et pré-enseignes**.

Des **matériaux spécifiques peuvent être admis** dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

En fonction des caractéristiques de la parcelle, il est recommandé de **privilégier une orientation des constructions favorisant l'ensoleillement** du bâtiment et sa capacité de production d'énergie solaire.

Les dispositions des articles 5 ne font pas obstacle à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Tout **pastiche** d'une architecture étrangère à la région est **interdit**.

L'**emploi à nu de matériaux** destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est **interdit**.

Les **équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2. TOITURES

En zones Ua :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des constructions traditionnelles du centre-bourg tout en intégrant harmonieusement des éléments plus contemporains.

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre **35 et 50°** ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être réalisées en **ardoise** ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Toutefois, lorsque la toiture d'une construction principale est réalisée en matériaux différents, les toitures des extensions ou annexes pourront être réalisées dans le même matériau que celui de la construction principale.

Les lucarnes et les châssis vitrés ainsi que les panneaux solaires sont autorisés dans le plan de la toiture.

Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux innovants dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.

3. CLOTURES

En toutes zones :

Les **clôtures préexistantes de qualité**, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Dans tous les cas, il est **interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué**. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures doivent présenter une **simplicité d'aspect** respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont composées d'un mur et visibles de l'espace public.

En zones Ua :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver et de recréer le front bâti traditionnel du centre-bourg. La hauteur des clôtures est donc volontairement plus élevée qu'en zone Ub.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de **1 m** éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur maximale de **1,50 m** ; cet ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre **2 m** lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives.
- Grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de **2 m** au-dessus du sol naturel (en limite séparative uniquement).

En zone Ub :



Les règles édictées ci-dessous ont pour but de garantir le respect de la trame plus aérée des constructions qui se sont implantées en extension du centre ancien du bourg. Les clôtures sont donc moins élevées.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de **1 m** éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur maximale de **1,50 m** ; cet ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre **1,80 m** lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives.
- Grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de **1,80 m** au-dessus du sol naturel (en limite séparative uniquement).
- Les claustras sont autorisés en limites séparatives.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les **surfaces libres de toute construction**, ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés doivent, lorsque la nature du sol le permet, être **aménagés en espaces végétalisés**. Leur imperméabilisation doit être limitée.

Dans la mesure du possible, les **plantations existantes** doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les **opérations comportant plus de 10 logements** doivent obligatoirement comporter des espaces verts communs représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Dans le cas d'un **problème de visibilité** identifié pour la circulation automobile, la hauteur des végétaux pourra être limitée à 1 m 50, des arbres interdits à moins de 2 m de la limite d'emprise, les saillies pourront être interdites sur le domaine public.

Les **dépôts** doivent être entourés d'un **écran de verdure**.

Les **essences locales** et la **mixité des végétaux** doivent être privilégiées.

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions Générales ».

Titre 5 : Règlement applicable aux zones Uc, Uim, Uip, UL

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

| Destination | Sous-destination | Uc Activités commerciales | Uim PA du Gros Chêne | Uip Autres zones d'activités | UL Equipements publics |
|---|--|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| | Exploitation forestière | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Habitation | Logement | SC | SC | SC | SC |
| | Hébergement | ✗ | ✗ | ✗ | SC |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | SC | SC | SC | ✗ |
| | Restauration | ✓ | ✓ | ✓ | ✗ |
| | Commerce de gros | ✗ | ✓ | ✓ | ✗ |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ | ✓ | ✓ | ✗ |
| | Hôtel | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ |
| | Autres hébergements touristiques | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| | Cinéma | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | SC | SC | SC | ✓ |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | SC | SC | SC | ✓ |

| | | | | | |
|---|---|----|----|----|---|
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | SC | x | x | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacles | x | SC | SC | ✓ |
| | Équipements sportifs | x | x | x | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | SC | SC | SC | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | x | ✓ | SC | x |
| | Entrepôt | SC | ✓ | ✓ | x |
| | Bureau | SC | ✓ | ✓ | x |
| | Centre de congrès et d'exposition | x | ✓ | x | x |

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zones **Uc, Uim, Uip**, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Logement » :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une surface plancher de **50 m²** à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.

En zone **Uc**, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

- Les constructions à destination de commerces de moins de **2000 m²** de surface de plancher.

Concernant les sous-destinations « Entrepôt » / « Bureau » :

- Les constructions et installations autorisées sous réserve d'une bonne intégration à la zone dans laquelle il s'insère.

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Pour les sous-destinations autorisées sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la zone dans laquelle il s'insère.

En zone **Uim, Uip**, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

- Les constructions abritant un commerce de détail de **300 m²** de surface de plancher maximum sous réserve d'être lié à une activité de production industrielle ou artisanale autorisée dans la zone.

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Pour les sous-destinations autorisées sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la zone dans laquelle il s'insère.

En zone Uip, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Industrie » :

- Les extensions des activités industrielles existantes dans la zone sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires aux riverains.

En zone UL, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Logement » :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - ✓ Qu'elles soient dédiées au logement :
 - Des personnes nécessaires pour assurer la surveillance de proximité ou le gardiennage du site (logement de fonction), nécessitant une présence permanente à proximité sur la zone UL concernée,
 - Des personnes directement liées à la vocation de la zone (logements de fonction liés aux équipements scolaires),
 - ✓ Que la surface de plancher du logement ne dépasse pas **100 m²**.
 - ✓ Qu'elles respectent les dispositions des **articles 4 et 5 de la zone Ub**.

Concernant la sous-destination « Hébergement » :

- Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones :

Une implantation différente de celle énoncée ci-après à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte **l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine proche** (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère dans son environnement sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

- Afin de prendre en compte les **caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- À **proximité du patrimoine bâti et non bâti** identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Afin d'améliorer le **confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet** (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;
- Dans le cas de **travaux d'aménagement, d'extension, de rénovation et d'amélioration thermique** d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU lorsqu'elle est elle-même édifiée avec un recul différent de celui imposé par la règle de chaque zone. Dans ce cas, un recul identique à la construction existante est admis, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Pour les constructions existantes et **en cas d'isolation par l'extérieur**, un débord peut être autorisé le long des emprises publiques.
- Lorsque la construction intéresse une **parcelle située à l'angle de deux voies**. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal ;
- En cas de **présence d'un fossé** d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction peut être implantée en limite de ce fossé ;
- De manière générale, **les équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, doivent respecter la marge de **recul** minimale de **100 m** par rapport à l'axe de la **RN 166** et de ses bretelles d'accès.

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation ainsi que les dépôts visés au paragraphe b de l'article R. 442 2 du Code de l'urbanisme, doivent respecter une marge d'isolement de **10 m** de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise publique.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins **5 m** de la limite de l'emprise publique.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de **20 m** par rapport à l'axe des **RD 10, 133, 151, 160 et 766**.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Un recul différent pourra être imposé pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les 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 de toiture sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

En cas de construction d'annexe accolée ou d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'implantation dans le prolongement du bâtiment existant est autorisée, sauf si le projet conduit au respect de la règle précédente.

Par rapport aux **limites des zones agricoles et naturelles** (y compris zones indicées), les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un

recul minimal de **10 m** des limites séparatives. En cas d'impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante.

c) **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

2. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS



Les règles édictées ci-dessous ont pour but d'intégrer harmonieusement les constructions d'activités et les équipements publics dans leur environnement. L'aspect des matériaux et des clôtures joue un rôle déterminant. Les espaces de stockages et de dépôt doivent être peu visibles depuis l'espace public.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur **ne doivent pas 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.

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 de prescriptions spéciales.

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la **signalisation routière**, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des **publicités, enseignes et pré-enseignes**.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des **volumes simples**.

Les matériaux non destinés à être apparents doivent être **enduits** (parpaings, briques non décoratives, béton...).

Les **bardages** métalliques devront être laqués.

Les **couleurs vives** seront autorisées uniquement sur de **petites surfaces** et menuiseries.

Les **coffrets** en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les **enseignes** seront mises en place soit sur le bâtiment ou désolidarisée de ce dernier. Les enseignes clignotantes sont interdites.

Les **bétons** pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les **façades arrières et latérales** de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les **locaux secondaires non jointifs** à la construction principale ainsi que les aires de dépôts extérieures seront:

- Soit insérés dans la végétation,
- Soit, pour les constructions, traitées selon les mêmes principes architecturaux que la construction principale.

Des adaptations aux présentes dispositions pourront être autorisées pour l'extension de bâtiments existants.

Des **matériaux spécifiques peuvent être admis** dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

En fonction des caractéristiques de la parcelle, il est recommandé de **privilégier une orientation des constructions favorisant l'ensoleillement** du bâtiment et sa capacité de production d'énergie solaire.

Les dispositions des articles 5 ne font pas obstacle à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Tout **pastiche** d'une architecture étrangère à la région est **interdit**.

L'**emploi à nu de matériaux** destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est **interdit**.

Les **équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2. TOITURES

Non règlementé.

3. CLOTURES

L'édification de clôtures est facultative.

Les **clôtures préexistantes de qualité**, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Dans tous les cas, il est **interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué**. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures doivent présenter une **simplicité d'aspect** respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont composées d'un mur et visibles de l'espace public.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **2 m**.

Les clôtures en **béton moulé** sont interdites.

Les clôtures en **grillage** doivent être de couleur sombre et neutre.

Les clôtures délimitant les **aires de stockages** seront obligatoirement **végétalisées**.

Une hauteur et un matériau différents pourront être admis dès lors qu'ils sont justifiés par le respect d'autres réglementations et notamment au titre des installations pour la protection de l'environnement.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les **surfaces libres de toute construction**, ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés doivent, lorsque la nature du sol le permet, être **aménagés en espaces végétalisés**. Leur imperméabilisation doit être limitée.

Dans la mesure du possible, les **plantations existantes** doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les **opérations comportant plus de 10 logements** doivent obligatoirement comporter des espaces verts communs représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Dans le cas d'un **problème de visibilité** identifié pour la circulation automobile, la hauteur des végétaux pourra être limitée à 1 m 50, des arbres interdits à moins de 2 m de la limite d'emprise, les saillies pourront être interdites sur le domaine public.

Les **dépôts** doivent être entourés d'un **écran de verdure**.

Les **essences locales** et la **mixité des végétaux** doivent être privilégiées.

Les plantations devront être prévues dans le volet paysager du permis de construire.

Les **aires de circulations** recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (en dehors de zones sensibles à des risques de pollution accidentelle) : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions Générales ».

Les zones AU

Caractère des zones à urbaniser :

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUb**, secteur d'urbanisation à **court et moyen** terme, à **vocation principale d'habitat** sur laquelle des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.
- **1AUim**, secteur d'urbanisation à **court et moyen** terme correspondant au **parc d'activités du Gros Chêne** pour lequel des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies pour définir des principes d'aménagement.
- **1AUip**, secteur d'urbanisation à **court et moyen** terme correspondant aux **zones d'activités de la Madeleine, de la Rampe et de la Croix Ballais**, pour lequel des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies pour définir des principes d'aménagement.
- **2AUim**, secteur d'urbanisation à **moyen ou long** terme, correspondant au **parc d'activités du Gros Chêne**. Il est destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances compatibles avec l'habitat. Les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (SAGE).

Titre 6 : Règlement applicable aux zones 1AUb, 1AUim, 1AUip, 2AUim

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article 1 : Destinations et sous-destinations

En zone 1AUb : le règlement est identique à celui de la zone **Ub**.

En zone 1AUim : le règlement est identique à celui de la zone **Uim**.

En zone 1AUip : le règlement est identique à celui de la zone **Uip**.

En zone 2AUim : Les zones 2AU nécessitent une **procédure d'évolution du PLU** pour être ouvertes à l'urbanisation. Y sont admis :

- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions décrites dans les « Dispositions communes ».

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone 1AUb : le règlement est identique à celui de la zone **Ub**.

En zone 1AUim : le règlement est identique à celui de la zone **Uim**.

En zone 1AUip : le règlement est identique à celui de la zone **Uip**.

En zone 2AUim : Les zones 2AU nécessitent une **procédure d'évolution du PLU** pour être ouvertes à l'urbanisation.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En zone 1AUb : le règlement est identique à celui de la zone **Ub**.

En zone 1AUim : le règlement est identique à celui de la zone **Uim**.

En zone 1AUip : le règlement est identique à celui de la zone **Uip**.

En zone 2AUim : Les zones 2AU nécessitent une **procédure d'évolution du PLU** pour être ouvertes à l'urbanisation.

III. Section 3 : Equipements et réseaux

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En zone 1AUb : le règlement est identique à celui de la zone **Ub**.

En zone 1AUim : le règlement est identique à celui de la zone **Uim**.

En zone 1AUip : le règlement est identique à celui de la zone **Uip**.

En zone 2AUim : Les zones 2AU nécessitent une **procédure d'évolution du PLU** pour être ouvertes à l'urbanisation.

Les zones A

Caractère des zones agricoles :

La zone A correspond aux parties du territoire à dominante agricole. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **A**, secteur de la commune, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**.
- **Ah**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein duquel de nouvelles constructions à **destination d'habitat** sont autorisées sous certaines conditions.
- **Ai**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein duquel de nouvelles constructions à **destination d'activités** sont autorisées sous certaines conditions.
- **Ax**, secteur de la carrière comprenant un sous-secteur **Ax1** et un sous-secteur **Ax2** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées - **STECAL**) au sein duquel de nouvelles constructions dédiées à l'activité de la carrière sont autorisées sous certaines conditions notamment relatives aux préoccupations environnementales

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (SAGE).

Titre 7 : Règlement applicable aux zones A, Ah, Ai, Ax1, Ax2

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

| Destination | Sous-destination | A Agricole | Ah STECAL Habitat | Ai STECAL Activités | Ax1 STECAL Carrière | Ax2 STECAL Carrière |
|-------------------------------------|---|---|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ <i>Y compris les abris légers pour animaux</i> | ✗ | ✗ | SC | SC |
| | Exploitation forestière | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Habitation | Logement | SC | SC | SC | ✗ | ✗ |
| | Hébergement | SC | SC | SC | ✗ | ✗ |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | SC | ✗ | SC | ✗ | ✗ |
| | Restauration | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| | Commerce de gros | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| | Hôtel | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| | Autres hébergements touristiques | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| | Cinéma | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |

| | | | | | | |
|---|--|----|----|----|---|----|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | SC | SC | SC | x | SC |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | SC | SC | SC | x | SC |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | x | x | x | x | x |
| | Salles d'art et de spectacles | x | x | x | x | x |
| | Équipements sportifs | x | x | x | x | x |
| | Autres équipements recevant du public | x | x | x | x | x |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | x | x | x | x | x |
| | Entrepôt | x | x | SC | x | SC |
| | Bureau | x | x | SC | x | SC |
| | Centre de congrès et d'exposition | x | x | x | x | x |

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En toutes zones, sont interdits :

- Les panneaux photovoltaïques au sol

En zone A sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Logement » :

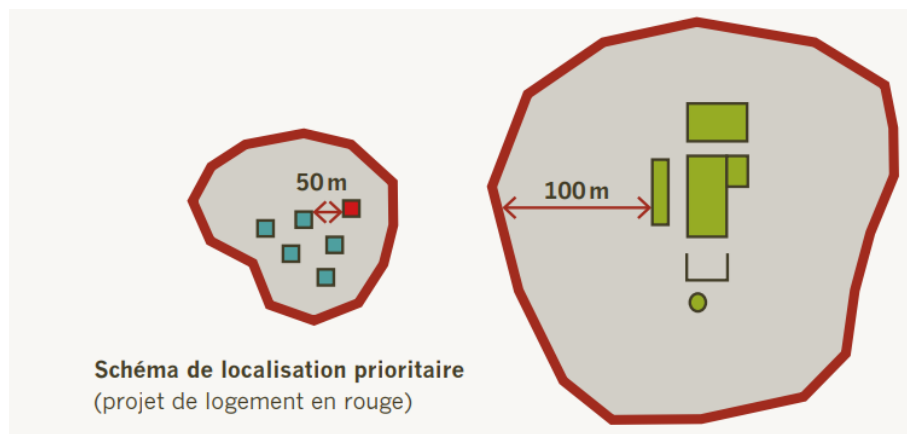


Extrait de la Charte pour une préservation de l'activité agricole et une gestion économe de l'espace de février 2020 : *La nécessité de construire un logement professionnel agricole pour une exploitation agricole est basée sur une DEROGATION à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole. L'exploitant demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée au fonctionnement de son*

exploitation agricole. L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage caractérisé) et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

La création d'un logement professionnel agricole peut être octroyée sous conditions :

- Un seul logement par exploitation individuelle
- Au-delà d'un seul logement professionnel agricole, dans la limite d'un par associé, pour les GAEC.
- La nécessité de logement professionnel agricole devra être clairement démontrée par le porteur de projet et obtenir un avis favorable écrit de la Chambre d'agriculture.
- Et pour éviter le mitage, les conditions d'implantation suivantes seront à respecter :
- Étudier toutes les possibilités sur le site de valoriser un bâti existant de caractère ou tout autre bâtiment déjà existant et à usage non agricole pour le transformer en logement de fonction.
- Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité, hameau, village ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation. Le projet ne devra pas nécessiter d'équipement collectif nouveau (voirie, eau, électricité). Il sera situé à une distance compatible avec la surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation.
- En cas d'impossibilité à justifier par des impératifs contextuels, une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation. Une servitude notariée adossée à ce logement de fonction permettra d'anticiper les évolutions d'usage futures.



- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement professionnel agricole ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.
- Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires...) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant et/ou des salariés peuvent être créés sur son principal lieu d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation, et que la surface de plancher ne dépasse pas **35 m²**.
- Un local de permanence peut se cumuler à un logement professionnel agricole. Un local de permanence ne peut se substituer ou se transformer en logement professionnel agricole ou logement permanent sans passer par les conditions et la procédure liées à la création de logements nécessaires décrites ci-dessous.

Les extensions et annexes des constructions principales destinées à l'habitation de tiers, à condition :

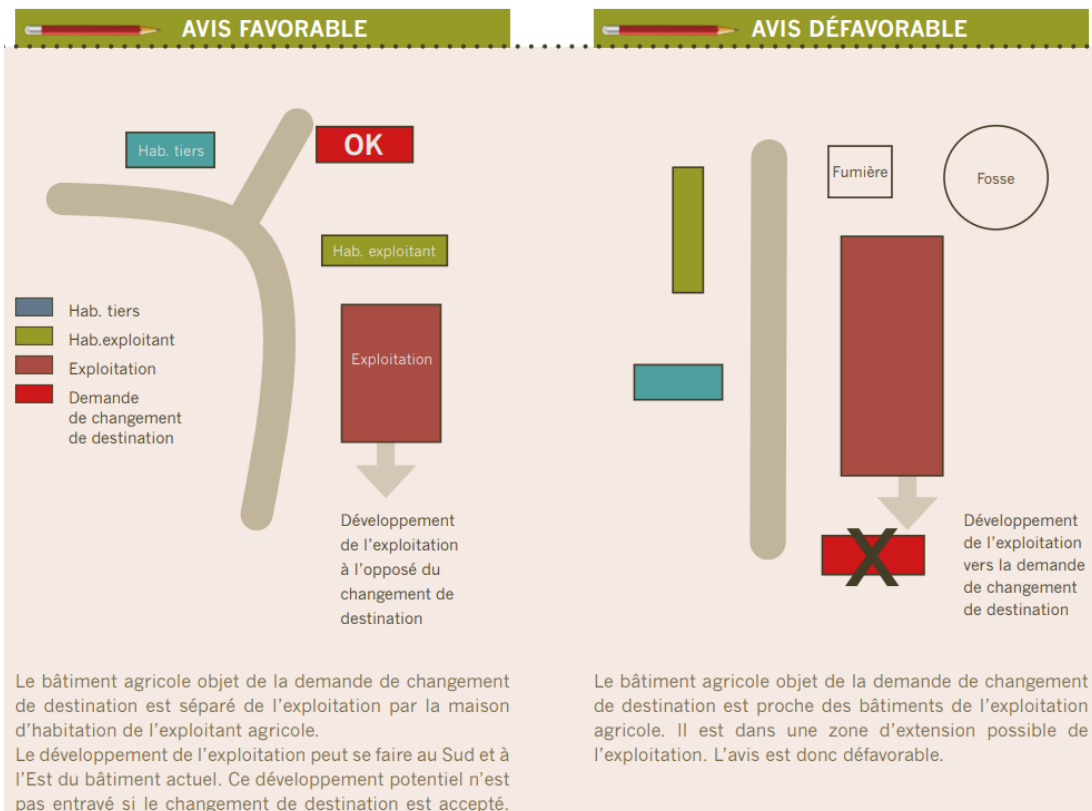
- D'être plafonnées à **50 m²** et à **50 %** de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU),
- De ne pas créer de logement supplémentaire,

- Indépendamment, chaque habitation a la possibilité de réaliser une annexe unique (de moins de **40 m²** d'emprise au sol et de **3,50 m de hauteur au faitage**, séparée de moins de **20 m** de l'habitation) et également une piscine qui ne comptera pas comme annexe.

Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende, si l'ensemble des conditions est réuni :

- Le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
- Le bâtiment est destiné à l'accueil d'un logement ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- L'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
- Le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural
- L'obtention de l'avis favorable conforme de la CDPENAF pour un bâtiment en zone agricole ou de la CDNPS pour un bâtiment en zone naturelle.

Exemples schématisés des principes d'octroi ou non d'un avis favorable au changement de destination



La restauration 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 et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement.

Concernant les sous-destinations « Hébergement » et « Artisanat et commerce de détail » :

- **Le camping à la ferme** dans la limite de 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes,
- **La vente directe de produits agricoles propres à l'exploitation** (production sur place) au sein de constructions déjà existantes uniquement si elle est en lien avec une activité agricole existante.

- **Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende, si l'ensemble des conditions est réuni :**
 - ✓ Le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - ✓ Le bâtiment est destiné soit à l'hébergement touristique de loisirs ou à une activité de commerce de détail ;
 - ✓ La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - ✓ L'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
 - ✓ Le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural.
 - ✓ L'obtention de l'avis favorable conforme de la CDPENAF pour un bâtiment en zone agricole ou de la CDNPS pour un bâtiment en zone naturelle.
- **La restauration 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 et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles.

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Sont admis dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- **Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
 - ✓ Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - ✓ Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme) ;
 - ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme).
- **Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif**, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - ✓ Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - ✓ Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - ✓ Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En zone Ah, sont admises sous conditions :

Les constructions nouvelles à destination d'habitation, y compris les extensions et les annexes, à condition :

- De ne pas s'implanter à moins de **100 m** des bâtiments d'une exploitation d'élevage,
- Dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol par unité foncière, y compris les extensions et les annexes.

- **Concernant les extensions**, dans les conditions suivantes :
 - ✓ Ne pas créer de logement supplémentaire,
 - ✓ Respecter les dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- **Concernant les annexes**, dans les conditions suivantes :
 - ✓ Ne pas créer de logement supplémentaire,
 - ✓ Être implantée à une distance maximum de 20 m de la construction principale.
 - ✓ Respecter les dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- **Piscines des habitations** :
 - ✓ Piscine enterrée limitée à 35 m² d'emprise au sol,
 - ✓ Située à une distance de moins de 20 m de la construction principale.

En zone Ai, sont admises sous conditions :

- **Les constructions nouvelles à destination d'artisanat** à condition :
 - ✓ Que l'emprise au sol des constructions soit limitée à **70%** de la surface de l'unité foncière au sein de la zone Ai.
- **Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail** sous réserve d'être lié à une activité de production industrielle ou artisanale préexistante au sein de l'unité foncière,
- **Les extensions des constructions existantes à dominante économique** dans les conditions suivantes :
 - ✓ Dans la limite de **50%** de l'emprise au sol existante,
 - ✓ Être limitée à **50 m²** d'emprise au sol créée.
- **Les annexes des constructions existantes** dans les conditions suivantes :
 - ✓ Une seule annexe par construction est autorisée,
 - ✓ Être implantée à une distance maximum de **20 m** de la construction principale,
 - ✓ Présenter une hauteur maximale de **3,50 m** au faîtage.
 - ✓ Être limitée à **40 m²** d'emprise au sol créée.

En zone Ax1, sont admises sous conditions :

- **Les exhaussements et affouillements directement liés aux activités d'exploitation de la carrière** et de dépôts de matériaux inertes.

En zone Ax2, sont admises sous conditions :

- **Les constructions et installations directement liées aux activités d'exploitation de la carrière** et de dépôts de matériaux inertes à condition :
 - ✓ Que l'emprise au sol des constructions soit limitée à **30%** de la surface totale de la zone Ax2
 - ✓ Que les constructions respectent les conditions de hauteur définies à l'article 4 « Implantation et volumétrie des constructions »

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones :

Une implantation différente de celle énoncée ci-après à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte l'**implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine proche** (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère dans son environnement sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les **caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- À **proximité du patrimoine bâti et non bâti** identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Afin d'améliorer le **confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet** (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;
- Dans le cas de **travaux d'aménagement, d'extension, de rénovation et d'amélioration thermique** d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU lorsqu'elle est elle-même édifiée avec un recul différent de celui imposé par la règle de chaque zone. Dans ce cas, un recul identique à la construction existante est admis, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Pour les constructions existantes et **en cas d'isolation par l'extérieur**, un débord peut être autorisé le long des emprises publiques.
- Lorsque le projet est établi "**en deuxième rideau**" ;
- Lorsque la construction intéresse une **parcelle située à l'angle de deux voies**. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal ;
- En cas de **présence d'un fossé** d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction peut être implantée en limite de ce fossé ;
- De manière générale, **les équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Concernant les abris de jardins, annexes et piscines :



Les deux dispositions suivantes, visent à permettre le passage d'une personne derrière tout abri de jardin, assurant ainsi son entretien.

- Les abris de jardins seront implantés soit en limites séparatives, soit à 1 m de ces limites.
- Dans le cas où l'abri de jardin présente un débord de toit, il devra être obligatoirement implanté à 1 m des limites séparatives.

Une implantation différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être imposée.

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, doivent respecter la marge de recul minimale de **100 m** par rapport à l'axe de la **RN 166** et de ses bretelles d'accès.

Hors agglomération, les constructions devront respecter les marges de recul présentées sur le règlement graphique.

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins **5 m** de la limite d'emprise des voies.

Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction dans la marge de recul à condition de respecter au moins le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les 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 de toiture sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

En outre, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement d'au moins **100 m** par rapport aux limites des zones U et AU.

La réutilisation des 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 des autres zones sans pouvoir être inférieure à celle indiquée par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation sur les établissements classés.

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

Se reporter aux conditions fixées par zone, à l'article 2, concernant les logements de fonction des exploitants agricoles, les extensions et les annexes.

2. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux conditions fixées par zone, à l'article 2, concernant les logements de fonction des exploitants agricoles, les extensions et les annexes.

3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones :

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

| Zones | Hauteur maximale des constructions à usage d'habitations | Hauteur maximale des annexes des habitations |
|---------|--|--|
| A Ah | - 6 m à l'égout des toitures , soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, pour les constructions individuelles, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire | Pour ceux qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, la hauteur ne peut excéder : |

| | | |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 6 m au sommet de l'acrotère - La hauteur des extensions ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend. En cas d'extension envisagée avec une toiture plate, la hauteur de référence de la construction principale sera la hauteur à l'égout. | <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 m au faîtage. |
|--|---|---|

Une hauteur maximale différente de celle énoncée ci-dessus peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque le projet de construction **jouxe une construction existante** en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des **toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques**, notamment, des systèmes de production d'énergies renouvelables.
- Les **équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés de règle de hauteur maximale.

En zone A :

La hauteur des bâtiments à usage de production agricole ou de stockage n'est pas limitée.

En zones Ai, Ax2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **11 m au faîtage** et **6 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **6 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.
- La hauteur des installations directement liées aux activités autorisées n'est pas limitée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur **ne doivent pas 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.

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 de prescriptions spéciales.

La **réutilisation de bâtiment ancien** devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la **signalisation routière**, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des **publicités, enseignes et pré-enseignes**.

Des **matériaux spécifiques peuvent être admis** dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

En fonction des caractéristiques de la parcelle, il est recommandé de **privilégier une orientation des constructions favorisant l'ensoleillement** du bâtiment et sa capacité de production d'énergie solaire.

Les dispositions des articles 5 ne font pas obstacle à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Tout **pastiche** d'une architecture étrangère à la région est **interdit**.

L'**emploi à nu de matériaux** destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est **interdit**.

Les **équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2. TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à **usage d'habitation** (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre **35 et 50°** ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Toutefois, lorsque la toiture d'une construction principale est réalisée en matériaux différents, les toitures des extensions ou annexes pourront être réalisées dans le même matériau que celui de la construction principale.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés.

Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux innovants dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.

3. CLOTURES

Les **clôtures préexistantes de qualité**, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Dans tous les cas, il est **interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué**. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures doivent présenter une **simplicité d'aspect** respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont composées d'un mur et visibles de l'espace public.

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En toutes zones :

Les **surfaces libres de toute construction**, ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés doivent, lorsque la nature du sol le permet, être **aménagés en espaces végétalisés**. Leur imperméabilisation doit être limitée.

Dans la mesure du possible, les **plantations existantes** doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cas d'un **problème de visibilité** identifié pour la circulation automobile, la hauteur des végétaux pourra être limitée à 1,50m , des arbres interdits à moins de 2 m de la limite d'emprise, les saillies pourront être interdites sur le domaine public.

Les **dépôts** doivent être entourés d'un **écran de verdure**.

Les **essences locales** et la **mixité des végétaux** doivent être privilégiées.

En zones Ax1 et Ax2 :

- Des plantations devront être réalisées en limites des zones d'exploitation des carrières afin de constituer un écran végétal.

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions Générales ».

Les zones N

Caractère des zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières, zones N, sont des secteurs, 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.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- **N**, secteurs correspondant aux parties du territoire à **dominante naturelle**. Cette zone est 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.
- **NL**, secteurs naturels de **loisirs**.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (SAGE).

Titre 8 : Règlement applicable aux zones N, NL

I. Section 1: Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

| Destination | Sous-destination | N | NL |
|---|--|---------|---------|
| | | Naturel | Loisirs |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✗ | ✗ |
| | Exploitation forestière | ✓ | ✗ |
| Habitation | Logement | SC | ✗ |
| | Hébergement | SC | ✗ |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | SC | ✗ |
| | Restauration | ✗ | ✗ |
| | Commerce de gros | ✗ | ✗ |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✗ | ✗ |
| | Hôtel | ✗ | ✗ |
| | Autres hébergements touristiques | ✗ | ✗ |
| | Cinéma | ✗ | ✗ |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | SC | SC |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | SC | SC |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✗ | ✗ |
| | Salles d'art et de spectacles | ✗ | ✗ |
| | Équipements sportifs | ✗ | ✗ |
| | Autres équipements recevant du public | ✗ | ✗ |
| | Industrie | ✗ | ✗ |

| | | | |
|---|-----------------------------------|---|---|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt | x | x |
| | Bureau | x | x |
| | Centre de congrès et d'exposition | x | x |

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En toutes zones, sont interdits :

- Les panneaux photovoltaïques au sol,
- La vente directe de produits agricoles en l'absence d'exploitation agricole existante sur place.

En toutes zones, sont admises sous conditions :

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

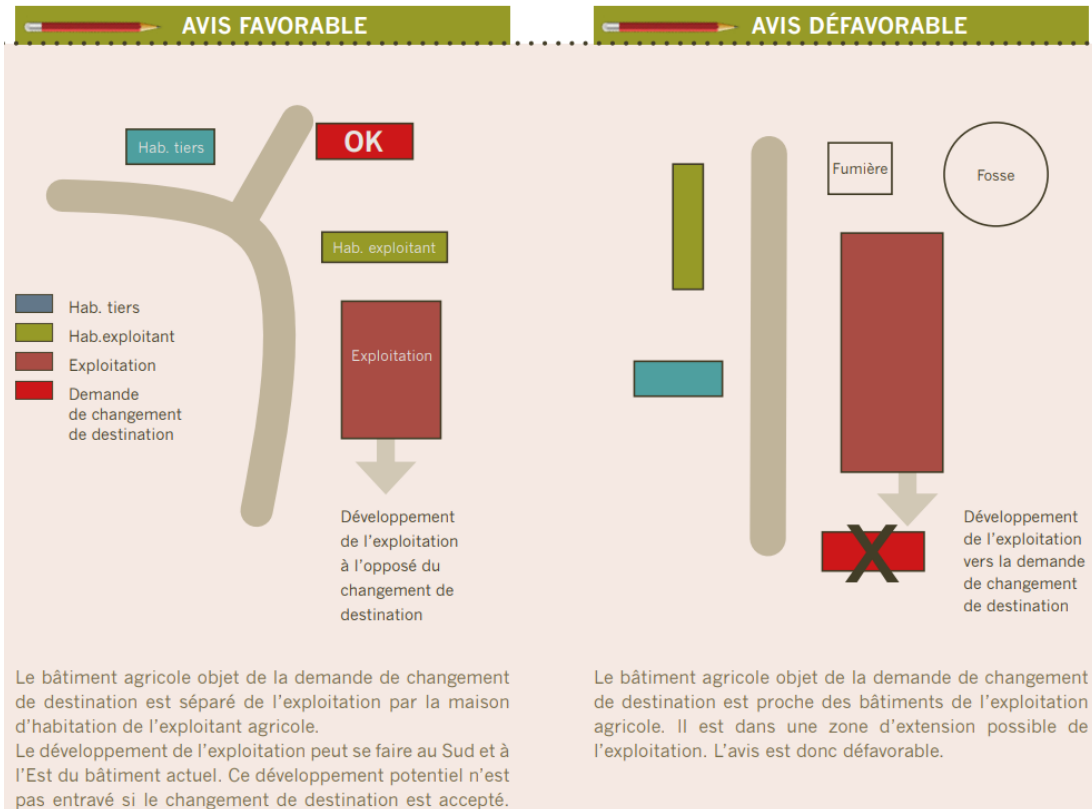
En zone N, sont admises sous conditions :

Concernant la sous-destination « Logement » :

- **Les extensions et annexes des constructions principales destinées à l'habitation de tiers, à condition :**
 - ✓ D'être plafonnées à **50 m²** et à **50 %** de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU),
 - ✓ De ne pas créer de logement supplémentaire,
- Indépendamment, chaque habitation a la possibilité de réaliser une annexe unique (de moins de **40 m²** et de **3,50 m de hauteur au faitage**, séparée de moins de **20 m** de l'habitation) et également une piscine qui ne comptera pas comme annexe.
- **Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende, si l'ensemble des conditions est réuni :**
 - ✓ Le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - ✓ Le bâtiment est destiné à l'accueil d'un logement ;
 - ✓ La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - ✓ L'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.

- ✓ Le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural
- ✓ L'obtention de l'avis favorable conforme de la CDPENAF pour un bâtiment en zone agricole ou de la CDNPS pour un bâtiment en zone naturelle.

Exemples schématisés des principes d'octroi ou non d'un avis favorable au changement de destination



- La restauration 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 et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement.

Concernant les sous-destinations « Hébergement » et « Artisanat et commerce de détail » :

- Le camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes,
- La vente directe de produits agricoles propres à l'exploitation (production sur place) au sein de constructions déjà existantes uniquement si elle est en lien avec une activité agricole existante,
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique conformément à la légende, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - ✓ Le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - ✓ Le bâtiment est destiné soit à l'hébergement touristique de loisirs ou à une activité de commerce de détail ;
 - ✓ La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - ✓ L'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
 - ✓ Le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural.
 - ✓ L'obtention de l'avis favorable conforme de la CDPENAF pour un bâtiment en zone agricole ou de la CDNPS pour un bâtiment en zone naturelle.

- **La restauration 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 et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles.

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Sont admis dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- **Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
 - ✓ Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - ✓ Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme) ;
 - ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages (cf. art. L.151-11 du Code de l'urbanisme).
- **Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif**, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - ✓ Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - ✓ Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - ✓ Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En zone NL, sont admis sous conditions :

Concernant la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les installations et équipements liés aux activités de **loisirs et de détente** à condition :
 - ✓ D'être plafonnées à **50 m²** d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU,
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones :

Une implantation différente de celle énoncée ci-après à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte l'**implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine proche** (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère dans son environnement sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les **caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- À **proximité du patrimoine bâti et non bâti** identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Afin d'améliorer le **confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet** (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;
- Dans le cas de **travaux d'aménagement, d'extension, de rénovation et d'amélioration thermique** d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU lorsqu'elle est elle-même édifiée avec un recul différent de celui imposé par la règle de chaque zone. Dans ce cas, un recul identique à la construction existante est admis, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Pour les constructions existantes et **en cas d'isolation par l'extérieur**, un débord peut être autorisé le long des emprises publiques.
- Lorsque le projet est établi "**en deuxième rideau**" ;
- Lorsque la construction intéresse une **parcelle située à l'angle de deux voies**. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal ;
- En cas de **présence d'un fossé** d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction peut être implantée en limite de ce fossé ;
- De manière générale, **les équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Concernant les abris de jardins, annexes et piscines :



Les deux dispositions suivantes, visent à permettre le passage d'une personne derrière tout abri de jardin, assurant ainsi son entretien.

- Les abris de jardins seront implantés soit en limites séparatives, soit à 1 m de ces limites.
- Dans le cas où l'abri de jardin présente un débord de toit, il devra être obligatoirement implanté à 1 m des limites séparatives.

Une implantation différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être imposée.

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, doivent respecter la marge de recul minimale de **100 m** par rapport à l'axe de la **RN 166** et de ses bretelles d'accès.

Hors agglomération, les constructions devront respecter les marges de recul présentées sur le règlement graphique.

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins **5 m** de la limite d'emprise des voies.

Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction dans la marge de recul à condition de respecter au moins le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les 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 de toiture sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

En outre, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement d'au moins **100 m** par rapport aux limites des zones U et AU.

La réutilisation des 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 des autres zones sans pouvoir être inférieure à celle indiquée par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation sur les établissements classés.

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

Se reporter aux conditions fixées par zone, à l'article 2.

2. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux conditions fixées par zone, à l'article 2.

3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones :

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

| Zones | Hauteur maximale des constructions | Hauteur maximale des annexes |
|-----------------------|--|---|
| N NL | <ul style="list-style-type: none"> - 4 m à l'égout des toitures (9 m au faîtage), soit le rez-de-chaussée plus 1 niveau, pour les constructions individuelles, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire - 4 m au sommet de l'acrotère | <ul style="list-style-type: none"> - Pour ceux qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, la hauteur ne peut excéder : - 3,50 m au faîtage. |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>- La hauteur des extensions ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend. En cas d'extension envisagée avec une toiture plate, la hauteur de référence de la construction principale sera la hauteur à l'égout.</p> | |
|--|--|--|

Une hauteur maximale différente de celle énoncée ci-dessus peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque le projet de construction **jouxe une construction existante** en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des **toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques**, notamment, des systèmes de production d'énergies renouvelables.
- Les **équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés de règle de hauteur maximale.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur **ne doivent pas 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.

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 de prescriptions spéciales.

La **réutilisation de bâtiment ancien** devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas nuire à l'efficacité de la **signalisation routière**, ni détourner l'attention des automobilistes au point de créer une situation dangereuse. Il en est de même des **publicités, enseignes et pré-enseignes**.

Des **matériaux spécifiques peuvent être admis** dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

En fonction des caractéristiques de la parcelle, il est recommandé de **privilégier une orientation des constructions favorisant l'ensoleillement** du bâtiment et sa capacité de production d'énergie solaire.

Les dispositions des articles 5 ne font pas obstacle à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Tout **pastiche** d'une architecture étrangère à la région est **interdit**.

L'**emploi à nu de matériaux** destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est **interdit**.

Les **équipements de services publics ou d'intérêt collectif** sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2. TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles à **usage d'habitation** (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre **35 et 50°** ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être réalisées en **ardoise** ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Toutefois, lorsque la toiture d'une construction principale est réalisée en matériaux différents, les toitures des extensions ou annexes pourront être réalisées dans le même matériau que celui de la construction principale.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés.

Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux innovants dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.

3. CLOTURES

Les **clôtures préexistantes de qualité**, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Dans tous les cas, il est **interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué**. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures doivent présenter une **simplicité d'aspect** respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont composées d'un mur et visibles de l'espace public.

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les **surfaces libres de toute construction**, ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés doivent, lorsque la nature du sol le permet, être **aménagés en espaces végétalisés**. Leur imperméabilisation doit être limitée.

Dans la mesure du possible, les **plantations existantes** doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cas d'un **problème de visibilité** identifié pour la circulation automobile, la hauteur des végétaux pourra être limitée à 1 m 50, des arbres interdits à moins de 2 m de la limite d'emprise, les saillies pourront être interdites sur le domaine public.

Les **dépôts** doivent être entourés d'un **écran de verdure**.

Les **essences locales** et la **mixité des végétaux** doivent être privilégiées.

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions Générales ».

Annexe 1 : Les Espaces Boisés Classés

Articles L.1 13-1 et suivants et R. 130-1 à R.421-23 et suivants du Code de l'urbanisme

I. Application du classement

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés...

- **LES BOIS, FORÊTS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations
- **DES ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS**

Critères pour le classement

Le classement en espace boisé n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant.

- La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

Le classement en espace boisé n'est pas subordonné non plus à l'existence préalable d'un boisement

- Des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- Des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- Des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

Motifs justifiant le classement

Tout motif d'urbanisme

- Préservation de la « trame verte et bleue ».
- Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements.
- Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère.
- Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par exemple.

II. Effets du classement

Le classement des espaces boisés a pour effets

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;

NOTION DE COUPE D'ARBRES / DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT

La coupe est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche, **le défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.**

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupes peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la Direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter.

Principe d'autorisation préalable des coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (art. L.113-2 du Code de l'urbanisme).

L'autorisation n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

Interdiction de tout changement d'affectation

PRINCIPE

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (art. L. 113-2 du Code de l'urbanisme).

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. Ex : ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements.
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création.

En revanche, sont considérées comme compatibles :

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

Interdiction des défrichements

Définition du défrichement

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 (Code forestier, art. L. 311-1 partiel)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement... **ou indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc.

REJET DE PLEIN DROIT :

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

COUPE D'ARBRES ASSIMILÉE À UN DÉFRICHEMENT :

Exemple : « Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles » (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).

DÉROGATIONS POUR L'EXPLOITATION DE CERTAINS PRODUITS MINÉRAUX IMPORTANTS :

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu, approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*Code de l'urbanisme, art. L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a] elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b] elle est soumise pour avis au Directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.