

PLAN LOCAL D'URBANISME

AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



➔ Règlement

- Révision : accord pour approbation le 4 décembre 2017 par le Conseil Municipal, et approbation le 14 décembre 2017 par le Conseil Communautaire

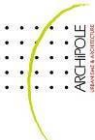
AMETER

227 rue de Châteauaugiron
35 000 Rennes
02.99.26.15.95
contact@ameter.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / utba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>



SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
ZONE UC	28
ZONE UE	38
ZONE UA	48
ZONE UG.....	56
ZONE UL.....	64
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	69
ZONE 1AU	72
ZONE 1AUZ.....	76
ZONE 1AUM.....	90
ZONE 2AU	100
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	103
ZONE A.....	106
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	113
ZONE N.....	116
TITRE VI ANNEXES	123
ESPACES BOISES CLASSES.....	125
EMPLACEMENTS RESERVES.....	129
ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER	133
SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET.....	135
SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	137
EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE.....	139
REGLEMENT DE VOIRIE.....	143

NOTE LIMINAIRE

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Article 1 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 :** Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 6 : Emprise au sol des constructions
Article 7 : Hauteur des constructions
Article 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 9 : Réalisation d'aires de stationnement
Article 10 : Espaces libres et plantations
Article 11 : Performances énergétiques et environnementales

Section III - Equipement et réseaux

- Article 12 :** Accès et voirie
Article 13 : Desserte par les réseaux
Article 14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section I définit ce qui est interdit ou soumis à conditions spéciales.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section III définit les accès et réseaux.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...).
- des équipements existants.
- des volontés d'aménagements.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

La Commune a fait le choix d'un **règlement modernisé** dans sa délibération du 25 Avril 2016.

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 151 du Code de l'Urbanisme.

Note : sauf indication contraire, les articles faisant références à un code renvoient au Code de l'Urbanisme.

Article 1 **Champ d'application**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article R. 151-9

« *Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.* »

Article R. 151-10

« *Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.*

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »

Article R. 151-11

« *Les règles peuvent être écrites et graphiques.*

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Article 2 **Portée respective du présent Règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent au règlement national d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme), **à l'exception** des articles suivants, qui restent applicables :

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
- **L'article R. 111-4** qui prévoit que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa*

localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

- **L'article R. 111-20** qui prévoit que « 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'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »
- **L'article R. 111-21** qui prévoit que « 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 R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »
- **L'article R. 111-22** qui prévoit que « 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 L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »
- **L'article R. 111-23** qui prévoit que « Pour l'application de l'article L. 111-16, 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. »
- **L'article R. 111-24** qui prévoit que « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 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. »

- **L'article R. 111-25** qui prévoit que « *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.* »
- **L'article R. 111-26** qui prévoit que « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »
- **L'article R. 111-27** qui prévoit que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- **L'article L. 102-13** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- **Les articles L. 153-11 et L. 313-2** : A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **L'article L. 424-1** : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- **L'article L. 421-6 :** Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

- **Les articles L. 111-6 à L. 111-10 :** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

- L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
 - 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4° Aux réseaux d'intérêt public.
- Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du PLU :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans les Annexes du PLU (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions des articles L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens des articles L. 131-1 à L. 131-7 dudit Code.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 Juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 Février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages, et ses décrets d'application.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,

- Les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- Les dispositions des lois "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- La loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- La loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- La loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

3.4. Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie - 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322". (Voir Annexes du présent Règlement).

Article 3

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés.

1. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre II du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

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

Elles sont divisées en plusieurs zones :

- la zone centrale **UC**
- la zone d'extension **UE**
- la zone d'activités **UA**
- la zone du Parc Commercial communautaire du Gouzet **UG**
- la zone de loisirs **UL**

2. Les zones à urbaniser dites « zone AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre III du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** 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 PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Les zones **AU** sont divisées en deux types de zones :

- Les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**, et comportant :
 - la zone d'extension **1AU**
 - la zone d'extension de la ZAC du Pont-aux-Chèvres **1AUZ**
 - la zone d'extension du Parc d'Activités communautaire le Meslier, les Gabrielles **1AUM**
- Les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**.

3. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre IV du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

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

La zone agricole repérée par l'indice **A**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur agricole **Aa**
- le secteur lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **As**

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre V du présent Règlement sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur de protection de la nature et des sites **Na**
- le secteur naturel de loisirs **NL**
- le secteur liée à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **Ns**

5. Les Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet du **Titre VI, Annexe I**.

6. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies, installations et équipements publics, aux espaces verts, font l'objet du **Titre VI, Annexe II**.

7. Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger font l'objet du **Titre VI, Annexe III**.

8. Les secteurs en attente d'un projet (article L. 151-41-5° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs en attente d'un projet font l'objet du **Titre VI, Annexe IV**.

9. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées **Titre VI, Annexe V**.

Article 4 Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 Définitions

Activités de diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification de l'activité agricole doivent rester accessoires à l'activité principale et ne doivent pas la remettre en cause. Elles sont par exemple :

- l'accueil à la ferme (accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation ; l'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings) voire de restauration (ferme-auberge)),
- la transformation de produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement),
- la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation,
- la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie,
- ...

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade. La hauteur de l'attique ne devra pas dépasser 3 mètres.

Bâtiment à caractère patrimonial

Sont considérés comme bâtiments à caractère patrimonial pour bénéficier de certaines règles spécifiques, ceux dont les murs extérieurs sont en pierre ou en terre sur 75 % minimum de leur surface. Ces bâtiments ne relèvent pas nécessairement de l'article L. 151-19. Les bâtiments protégés par l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont repérés au Plan de zonage.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des bâtiments}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Constructions

Les constructions visées par le règlement sont celles soumises à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champ d'application du permis de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol* au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Constructions annexes

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

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 Novembre 2016 a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme. En résumé :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.
- Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés 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 : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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 : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
- Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents (hors éléments agricoles type stabulation...), bandeaux, débords de toiture, protection solaire, balcons, terrasses... ne créant pas de surface de plancher*.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale au sol du volume de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (tels que bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, y compris les matériaux isolants et les revêtements extérieurs.

Une terrasse de plain-pied ne constitue pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que, par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. De même, une terrasse qui, sans être strictement de plain-pied, ne présente ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes, doit être considérée comme non constitutive d'emprise au sol.

Fond de parcelle

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Cette notion de fond de parcelle ne s'applique que pour des limites séparatives privées.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées, en premier lieu, les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones, ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

Les hauteurs d'immeuble

La hauteur est calculée à partir du sol naturel sauf précision contraire dans les articles de zones.

En cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement au permis d'aménager.

Pièces principales

En référence à l'article R. 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service (cuisine...), soit des dépendances (buanderie...).

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle, une véranda pourra être soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

Saillies traditionnelles

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction tels que les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises...

Surface de plancher

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

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

Unité foncière

Une "unité foncière" désigne un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Article 6 Marges de reculement

Règles générales :

Sont interdits dans les marges de reculement portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support
- d) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones concernées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Règles particulières :

1. En plus des règles générales et dans les marges de reculement portées au Plan de zonage du PLU le long de la RD n° 72 et de la RD n° 68 classées en catégorie B (voies d'intérêt interdépartemental et/ou d'équilibre territorial) par le département, s'applique le Règlement de la voirie départementale.

Les marges de recul sont des zones non aedificandi mesurées depuis l'axe de la voie.

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implanté dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale.

2. Le long de la RN n° 12 qui a le statut d'autoroute, il est fait application de la loi Barnier (articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme). Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui s'appliquent sur une distance de 100 mètres de l'axe des autoroutes et aux bretelles

d'échangeur. Ainsi, en plus des règles générales et dans les marges de reculement portées le long de la RN n° 12, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement, à l'exclusion de la construction d'une habitation.
- **Sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) et d), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

3. Les marges de recul loi Barnier interdisent tout aménagement autre que paysager. En revanche, les marges de recul départementales constituent des zones non aedificandi : elles sont moins restrictives que la loi Barnier.

Article 7 Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores figurant dans les Annexes du PLU, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 17 Novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Article 8 Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers

Les constructions devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers (y compris une autre exploitation) et réciproquement.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'inter-distance de 100 mètres défini ci-dessus pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante.

Les changements de destination des tiers aux exploitations agricoles devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers.

Article 9 Secteurs soumis au risque d'inondation

1. Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.
2. Tous travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le **Plan de Prévention des Risques d'inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise (PPRi.)**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2005, doivent obligatoirement respecter les dispositions de celui-ci.

En particulier, les règles suivantes devront être respectées :

- les endiguements et remblais sont interdits,
- dans les zones d'aléa fort, toute construction nouvelle est interdite,
- dans les zones d'aléas faibles, les constructions ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

De plus, on veillera à limiter l'exposition aux risques des populations dans les constructions nouvelles.

Le PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 10 ZONES HUMIDES

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

A noter que la destruction des zones humides dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, identifiées sur la carte ci-après, ne peut être obtenue que dans les cas suivants :

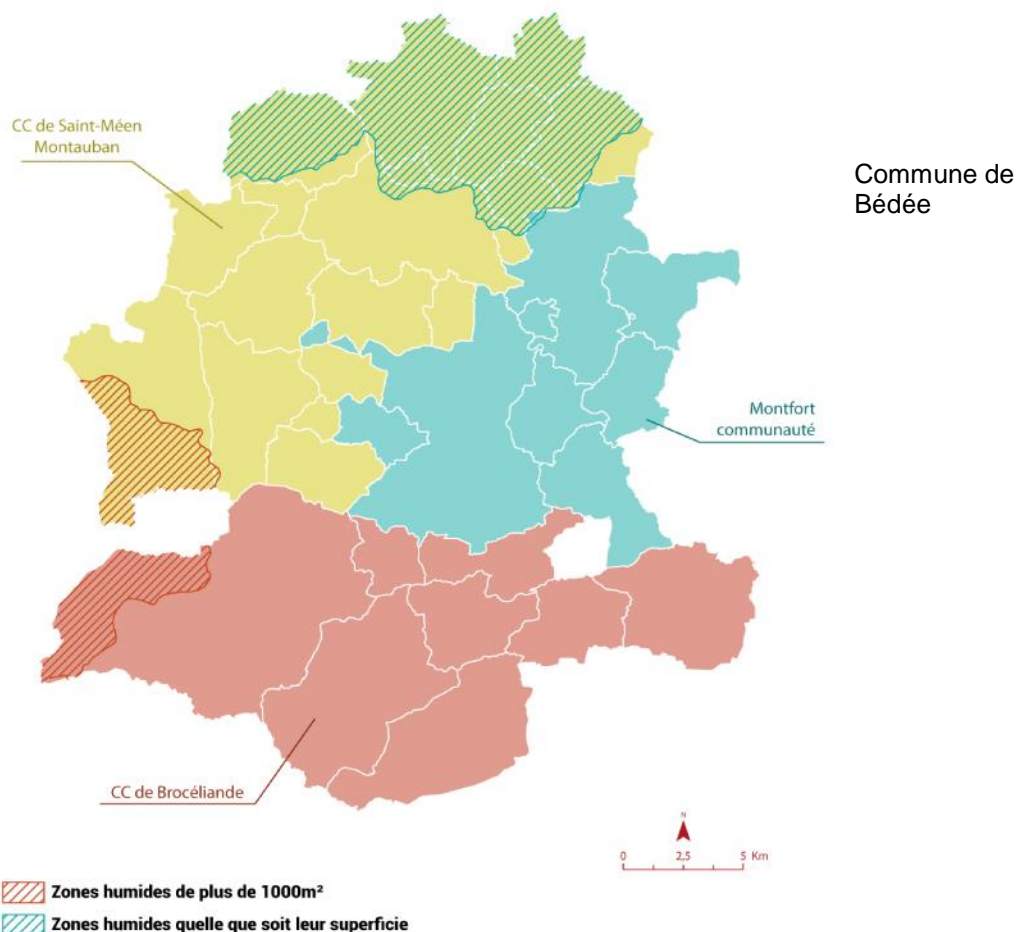
- Existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- Réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou d'une déclaration de projet,
- Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- Impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments d'activités existants en dehors de ces zones humides,
- Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre du L. 311-1 du code rural,
- Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, des cheminements dédiés aux déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- Réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,
- Mise en œuvre de travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative,
- Création de retenues pour l'irrigation des cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

•

Carte extraite du SCoT du Pays de Brocéliande.



SECTEURS SOUMIS À DES PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE DE DESTRUCTION DE ZONES HUMIDES



Article 11 La trame verte et bleue

Dans les secteurs repérés au Plan de zonage du PLU au titre de la Trame Verte et Bleue, les constructions sont autorisées dès lors que leur édification prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages.

Article 12 Secteurs ou éléments identifiés soumis à des prescriptions spéciales figurant au Plan de zonage

1. Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme rappelées dans l'Annexe n°1 du présent Règlement.

2. Les **éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier**, identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au Plan de zonage du PLU.
- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
 - **Le centre ancien** (secteur **UCa**) est un ensemble urbain qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de ses qualités ou à sa mise en valeur.
 - **Les projets d'intérêt général de requalification urbaine** devront privilégier la conservation de ce patrimoine et son réaménagement.
 - **Les bâtiments patrimoniaux** sont à conserver ou à restaurer. Seules les démolitions nécessaires à la mise en valeur de l'immeuble ou pour un état de ruine constaté peuvent être autorisées.
 - **Les travaux d'extension et d'aménagement** sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...
- Lorsqu'une restauration est entreprise, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés devront être en accord avec l'architecture et les principes constructifs de la période.
- Les travaux visant à favoriser la diminution des dépenses énergétiques ne sont autorisés que dans le respect des qualités du patrimoine et du paysage urbain.
- **Les haies et boisements** existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.
 - Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable et, le cas échéant, d'un permis de démolir.
3. Les secteurs couverts par une « **zone non-œdificandi** » figurant au Plan de zonage sont inconstructibles nonobstant les dispositions des articles des zones.
4. Les « **Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation** » figurant au Plan de zonage indiquent qu'il existe des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU sur ces secteurs ; tout projet doit être compatible avec ces orientations.
5. Le Plan de zonage fait apparaître les « **Liaisons douces existantes** » et les « **Liaisons douces à créer** ». Ces dernières indiquent les tracés qui devront être réalisés.
6. Les « **Périmètres d'isolement acoustique** » figurant au Plan de zonage reprennent le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 (voir Annexes du PLU).
7. Le Plan de zonage indique les « **Protections des monuments historiques (classés ou inscrits)** », qui sont des servitudes d'utilité publique, et figurent à ce titre dans les Annexes du PLU.
8. Les « **Cours d'eau** » ayant fait l'objet d'un inventaire figurent au Plan de zonage.

Article 13

Droit de reconstruction à l'identique

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la

carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

Article 14 Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement des règles des zones **UC** et **UE** pourra être autorisé dans les limites suivantes :

- **Articles 3 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux voies* et emprises publiques*, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite). En cas de non-respect de l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la "règle alternative" précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de-chaussée.
- **Articles 4 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux limites séparatives, sous réserve notamment de ne pas créer une emprise irrégulière sur les terrains voisins, de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.
- **Articles 7 :** un dépassement de 30 centimètres maximum des hauteurs imposées ou du bâtiment existant si sa hauteur dépasse déjà les règles, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine et de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.

Article 15 Ouvrages spécifiques

En zones Aa et Na les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, pylône, transformateur...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de l'ensemble des zones du PLU ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, pylône, transformateur...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

Les règles des Dispositions Générales s'appliquent, notamment dans les zones humides, les zones inondables...

Article 16 Stationnement

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

- Pour les autres constructions destinées à l'habitation situées à moins 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent règlement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

- Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

Article 17 Application du Règlement aux parcelles issues de la division

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Article 18 Autorisation ou déclaration préalable

1. Sur l'ensemble du territoire communal l'édification de clôtures est soumise à déclaration outre les hypothèses visées à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. En application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir, outre les hypothèses prévues à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Article 19 Plantations

Dans un souci de protection de la santé des habitants, il est préconisé, en ce qui concerne les clôtures et les plantations en ville, de privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines

allergisants. Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane et le chêne.

Il est possible de se référer à ce sujet au site du réseau national de surveillance aérologique (RNSA) <http://www.pollens.fr/accueil.php> et notamment au guide d'information « Végétation en ville » publié sur le site.

Article 20 Prise en compte de l'environnement

Pour une meilleure prise en compte de l'environnement il est préconisé d'éviter une imperméabilisation trop importante, et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la zone de chute.

De même, il est préconisé de rechercher l'utilisation de matériaux ré-employables.

Enfin, il est indiqué que pour un développement aisé des énergies renouvelables les porteurs de projet peuvent procéder aux études suivantes :

- Etude de l'implantation des nouvelles habitations par rapport aux existantes pour respecter la « courtoisie solaire »
- Etude des possibilités de sites éoliens de qualité (moyenne éolienne)
- Evaluer le gisement valorisable sur les nouvelles zones aménagées (déchets verts, haies, déchetterie...)
- Etude des possibilités de réseau de chaleur solaire, ou biomasse par exemple
- Etude de l'environnement pour favoriser une temporisation naturelle des variations de température et hydrométrique en centre-bourg
- Etude sur la structure des constructions prévue, pour supporter un éventuel équipement solaire
- Etude préalable pour les zones prévues à l'urbanisation sur l'alimentation en énergie
- Etude lors de rénovations sur la rénovation thermique et les consommations d'énergie

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

ZONE UC

Nota

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Elle est composée du secteur **UCa** correspondant au centre historique, et du secteur **UCb** correspondant à l'extension du centre.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC 1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, d'aménagement publics urbains ou de fouilles archéologiques.
3. Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. L'installation de caravanes de façon permanente, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, et sauf en cas de travaux.
5. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
6. Les exploitations de mines et de carrières.
7. Les entrepôts et établissements industriels nouveaux.
8. Les exploitations agricoles et les exploitations forestières.

9. Dans les secteurs figurant au Plan de zonage du PLU au titre de « *Secteur en attente de projet (L. 151-41-5°)* », les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² de surface de plancher*. Cette servitude est levée 5 ans après la date d'approbation du PLU.

Article UC 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations d'activité existants dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.
2. Les aires de sports, de jeux et de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Secteur UCa

Les façades des constructions se feront à l'alignement de la voie, sous réserve des cas particuliers ci-dessous et sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Secteur UCb

Les façades des constructions se feront soit à l'alignement de la voie, soit en retrait de 5 mètres minimum, sous réserve des cas particuliers ci-dessous et sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Des saillies traditionnelles* et des éléments architecturaux* sont possibles dans la marge de retrait, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,5 mètre de largeur. Cependant, les saillies sont interdites en cas d'implantation de la façade à l'alignement avec la voie.

2. Cas particuliers

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans avancée (type décrochement) vers la voie.

Secteur UCa

Pour le cas où une parcelle est entourée par plus d'une voie, la construction à l'alignement pourra n'être imposée que sur une seule des voies.

Pour le cas de parcelles en drapeau, ou dont la partie de façade contiguë à la voie est constituée par l'accès, l'implantation est libre.

Pour des bâtiments de grandes longueurs en façade de voie ($L > 20$ mètres) des décrochés en retrait sont autorisés pour 70 % maximum du linéaire de la façade, en respectant un retrait maximal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Secteur UCb

Pour les constructions à l'angle de deux rues, le recul de 5 mètres minimum s'appliquera par rapport à l'accès principal du lot. Pour l'autre côté, le recul minimal sera de 3 mètres par rapport à l'alignement, ou à l'alignement.

Article UC 4 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Par rapport aux limites latérales

Secteur UCa

Les constructions devront respecter un principe de continuité sur rue et espace public sur au moins une limite latérale. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance minimale à respecter est de 2 mètres.

Secteur UCb

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de la façade du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3$ m).

En cas de limite parcellaire non rectiligne, si les constructions jouxtent cette limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale, pourra être inférieure à 3 mètres sans générer de droit de vue. La construction devra alors prévoir un mur borgne en deçà de 3 mètres.

2. Par rapport aux fonds de parcelles*

Secteur UCb

La distance horizontale de la façade du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions portant sur plus de cinq logements ni aux constructions destinées à un autre usage que celui de logement.

3. Cas particuliers

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Les abris de jardin démontables et sans fondation, d'une emprise au sol* maximale de 15 m², pourront être implantés à une distance minimale de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives (limite latérale ou fond de parcelle*).

Article UC 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

Article UC 6 **Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

Article UC 7 **Hauteur des constructions****1. Hauteur maximale**

La hauteur de toute construction* neuve doit rester en harmonie avec celles des constructions limitrophes.

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	Maisons individuelles	Autres constructions
Nombre maximum de niveaux	R + 1 + comble ou attique*	R + 2 + comble ou attique*
Hauteur maximale des façades (à l'égout du toit ou à l'acrotère)	7 m	9,5 m
Hauteur maximale des constructions	11 m	14 m

Le comble ou l'attique* ne pourra pas dépasser 1 niveau maximum.

2. Cas particuliers : constructions annexes*

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	Abris de jardin	Autres constructions annexes*
Hauteur maximale des façades (à l'égout du toit ou à l'acrotère)	2,5 m	3 m
Hauteur maximale des constructions	3 m	4 m

Article UC 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante qui sera conservée dans toute la mesure du possible, et des constructions voisines. Il en sera de même pour les enseignes et logos qui sont réglementées par le règlement de voirie figurant en annexe du présent Règlement.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. **Clôtures**

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments préfabriqués de béton et/ou de polychlorure de vinyle sont interdites. Les murs maçonnés seront obligatoirement recouverts d'un enduit.

Les haies de conifères (thuya, cyprès...) sont interdites. Les essences allergisantes seront évitées en groupe monospécifiques ; elles seront plantées en mélange avec d'autres essences non allergisantes.

Clôtures en limite avec le domaine public

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur,
- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle.

Dans le secteur UCa, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le secteur UCb, la clôture aura une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Clôtures en limite séparative

Ces limites pourront être soulignées par une haie, une clôture grillagée, un mur, un muret. La clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.
5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Article UC 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Secteur UCa

Il est exigé :

1. Immeubles collectifs

1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher*, avec au minimum 1 place automobile par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Pour toutes les constructions nouvelles, il sera également exigé 1 emplacement pour deux-roues par logement créé.

2. Maisons individuelles

1 place de stationnement automobile et 1 emplacement deux-roues par logement.

Secteur UCb

Il est exigé :

1. Immeubles collectifs

1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher*, avec au minimum 1 place automobile par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Pour toutes les constructions nouvelles, il sera également exigé 1 emplacement pour deux-roues par logement créé.

2. Maisons individuelles

2 places de stationnement automobile et 1 emplacement deux-roues par logement, aménagées sur la propriété.

3. Constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

Une surface affectée au stationnement automobile par tranche de 40 m² de surface de plancher* de l'immeuble.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliqueront uniquement pour les constructions nouvelles. En revanche, elles ne s'appliqueront pas en cas de changement de destination de locaux existants.

4. Etablissements d'enseignement, locaux périscolaires

1 place de stationnement automobile par classe.

2 emplacements pour deux-roues par classe d'élèves.

5. Etablissements liés à la santé

1 place de stationnement automobile pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement, des exigences plus contraignantes pourront être établies.

6. Pour les autres équipements d'intérêt collectifs et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

7. Constructions destinées à d'autres usages

La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public...), sur la base d'une étude technique.

8. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement automobile sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- Une place de stationnement automobile adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.
Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

9. Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UC 10 Espaces libres et plantations

1. **Dans le secteur UCb**, les constructeurs devront réaliser un minimum de 30 % d'espace vert par rapport à la surface non construite. Les places de parking ne sont pas prises en compte dans le calcul.

La plantation d'arbres de haute tige pourra être exigée.

Article UC 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les maisons individuelles ou accolées devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UC 12 Accès et voirie

1. **Accès**

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. **Voirie**

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 13 **Desserte par les réseaux****1. Eau potable**

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention...).

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.**4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UC 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota

La zone **UE** est une zone urbaine constituant l'extension de l'agglomération.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, d'aménagement publics urbains ou de fouilles archéologiques.
3. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. L'installation de caravanes de façon permanente, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, et sauf en cas de travaux.
5. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
6. Les exploitations de mines et de carrières.
7. Les entrepôts et établissements industriels nouveaux.
8. Les exploitations agricoles et les exploitations forestières.

Article UE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations d'activité existants dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
2. Les constructions annexes* (indépendants des logements).

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées.

2. Cas particuliers

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes pourront être implantées à 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans avancée (type décrochement) vers la voie.

Pour les constructions à l'angle de deux rues, le recul de 5 mètres s'appliquera par rapport à l'accès principal du lot. Pour l'autre côté, le recul minimal sera de 3 mètres par rapport à l'alignement.

3. Cheminements piétons et espaces verts

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 3 mètres au moins de la limite des cheminements piétons et espaces verts.

Les constructions annexes* devront respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite des cheminements piétons et espaces verts.

Article UE 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

2. Par rapport aux fonds de parcelles*

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

3. Cas particuliers

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions mesurées de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Les constructions annexes* pourront s'implanter en limite latérale ou respecter un recul minimal de 1 mètre.

Les abris de jardin démontables et sans fondation, d'une emprise au sol* maximale de 15 m², pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (limite latérale ou fond de parcelle*).

Article UE 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UE 6 Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes*, ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.
De plus, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* est limitée à 20 m².
2. Pour les lotissements et groupes d'habitation, il pourra être admis que l'emprise au sol* maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement), et non par application du pourcentage fixé au paragraphe 1 ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol* du lotissement ou de l'opération groupée, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Article UE 7 Hauteur des constructions

1. Hauteur maximale

La hauteur de toute construction* neuve doit rester en harmonie avec celles des constructions limitrophes.

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	Maison individuelle	Autres constructions
Nombre maximum de niveaux	R + 1 + comble ou attique*	R + 2 + comble ou attique*
Hauteur maximale des façades (à l'égout du toit ou à l'acrotère)	7 m	9,5 m
Hauteur maximale des constructions	11 m	14 m

Le comble ou l'attique* ne pourra pas dépasser 1 niveau maximum.

2. Cas particuliers : constructions annexes*

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	Abris de jardin	Autres constructions annexes*
Hauteur maximale des façades (à l'égout du toit ou à l'acrotère)	2,5 m	3 m
Hauteur maximale des constructions	3 m	4 m

Article UE 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante qui sera conservée dans toute la mesure du possible, et des constructions voisines. Il en sera de même pour les enseignes et logos qui sont réglementées par le règlement de voirie figurant en annexe du présent Règlement.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. **Clôtures**

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments préfabriqués de béton et/ou de polychlorure de vinyle sont interdites. Les murs maçonnés seront obligatoirement recouverts d'un enduit.

Les haies de conifères (thuya, cyprès...) sont interdites. Les essences allergisantes seront évitées en groupe monospécifiques ; elles seront plantées en mélange avec d'autres essences non allergisantes.

Clôtures en limite avec le domaine public

Les clôtures devront être constituées :

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille et éventuellement doublée d'une haie, à l'intérieur de la parcelle.
- d'une haie taillée de type charmille ou d'une haie libre, doublée ou non d'une clôture grillagée. La clôture sera implantée en retrait de la haie, à l'intérieur de la parcelle,

La clôture aura une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Clôtures en limite séparative

Ces limites pourront être soulignées par une haie, une clôture grillagée, un mur, un muret. La clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.
5. Toutefois, concernant les extensions accolées au bâtiment principal, les toitures terrasse sont tolérées sous réserve d'une bonne intégration dans le volume de la construction et pour une surface maximale de 25 % de l'emprise construite.

6. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
7. Toutefois, concernant les extensions accolées au bâtiment principal, les façades en bardage bois pourront être admises.

Article UE 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement comprend la place proprement dite pour le stationnement d'un véhicule léger et l'emprise nécessaire à son dégagement et la voie d'accès. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé :

1. Immeubles collectifs

1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place automobile par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Pour toutes les constructions nouvelles, il sera également exigé 1 emplacement pour deux-roues par logement créé.

2. Maisons individuelles

2 places de stationnement automobile et 1 emplacement deux-roues par logement, aménagées sur la propriété.

3. Constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

Une surface affectée au stationnement automobile par tranche de 40 m² de surface de plancher* de l'immeuble.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliqueront uniquement pour les constructions nouvelles. En revanche, elles ne s'appliqueront pas en cas de changement de destination de locaux existants.

4. Constructions à usage commercial

4.1 Artisanat et commerce de détail

Une surface affectée au stationnement automobile au moins égale à 60 % de la surface de plancher* de l'établissement.

4.2 Hébergement hôtelier et touristique, et restauration

1 place de stationnement automobile pour 2 chambres.

1 place de stationnement automobile pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

5. Etablissements d'enseignement, locaux périscolaires

1 place de stationnement automobile par classe.

2 emplacements pour deux-roues par classe d'élèves.

6. Etablissements liés à la santé

1 place de stationnement automobile pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement, des exigences plus contraignantes pourront être établies.

7. **Pour les autres équipements d'intérêt collectifs et services publics**, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

8. Constructions destinées à d'autres usages

La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public...).

9. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement automobile sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- Une place de stationnement automobile adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

10. Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UE 10 Espaces libres et plantations

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface de la parcelle. Les places de parking ne sont pas prises en compte dans le calcul.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Pour les lotissements ou les opérations groupées, les espaces communs devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RD 68 et le long de la rue de Montfort

Il sera aménagée une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 12 mètres (par rapport à l'alignement le long de la RD 68, et par rapport à l'alignement le long de la rue de Montfort sur la partie liée à une marge de recul figurant au Plan de zonage du PLU).

Article UE 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur. Les maisons individuelles ou accolées devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UE 12 Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voiries

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention...).

- 3. Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- 4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UE 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota

La zone **UA** est une zone regroupant les activités (industries, artisanat, commerces, bureaux, services...).

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, commerce de gros, de bureau, d'entrepôt, ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
2. L'extension des logements existants.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, d'aménagement publics urbains ou de fouilles archéologiques.
6. Les exploitations agricoles et les exploitations forestières.
7. Les exploitations de mines et carrières.

Article UA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

Sur une parcelle donnée, la construction des logements ne pourra être entreprise avant l'édification des locaux d'activités. En tout état de cause, les logements de fonction devront être intégrés dans le volume du bâtiment d'activités, sauf impossibilité technique dûment justifiée. La surface de plancher* du logement de fonction ne pourra dépasser 150 m².

Le parti architectural de ces logements devra prendre en compte les nuisances industrielles, afin d'en limiter les effets nocifs.

2. L'aménagement et la restauration des constructions existantes à usage de logement.
3. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, crèches d'entreprises, parcs de stationnement...).
4. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté
5. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
6. Les commerces de gros et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre ou à délocaliser les activités du centre-ville.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques et privées et emprise publiques

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques, sous réserve des cas particuliers ci-dessous et sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

2. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans avancée (type décrochement) vers la voie.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 12.

Article UA 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5m$).

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur (inférieure ou égale à 20 mètres), sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

L'extension de bâtiment ne respectant pas déjà ce recul pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant sans se rapprocher de la limite, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Article UA 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Article UA 6 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UA 7 Hauteur des constructions

1. Hauteur maximale

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 15 mètres.

2. Cas particuliers

- Dans le cas d'extension de constructions existantes pour lesquelles la hauteur est supérieure au maximum autorisé, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra excéder celle du bâtiment originel.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, grues..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, cheminées...
- **Pour toute nouvelle construction sur des unités foncières* bordant la RN 12**, la hauteur des constructions ne dépassera pas 12 mètres.

Article UA 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante qui sera conservée dans toute la mesure du possible, et des constructions voisines. Il en sera de même pour les enseignes et logos qui sont réglementées par le règlement de voirie figurant en annexe du présent Règlement.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les vitrines et panneaux de verre sont autorisés. L'usage des verres réfléchissants est interdit.

4. Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures seront :

- soit en grillage soudé à mailles rectangulaires vert foncé ou noir dont la hauteur sera limitée à 2 mètres,
- soit en plantations arbustives,
- soit en grillage soudé à mailles rectangulaires vert foncé ou noir, dont la hauteur sera limitée à 2 mètres doublé d'une haie vive.

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments préfabriqués de béton et/ou de polychlorure de vinyle sont interdites. Les murs maçonnés seront obligatoirement recouverts d'un enduit.

Les haies de conifères (thuya, cyprès...) sont interdites. Les essences allergisantes seront évitées en groupe monospécifiques ; elles seront plantées en mélange avec d'autres essences non allergisantes.

La réalisation de maçonneries pour la pose de portails ou portillons d'entrée de lot est autorisée sous réserve que :

- sa hauteur maximale soit de 2 mètres,
- sa longueur maximale soit de 5 mètres de part et d'autre du portail ou du portillon,
- le matériau de construction soit en pierres ou en éléments agglomérés obligatoirement recouverts d'un enduit.

La couleur de recouvrement devra avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les clôtures en limite latérale ne sont pas obligatoires.

5. Sauf dans le cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

6. Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RN 12

6.1 La couleur du volume général de la construction sera de teinte claire, et tendra vers le blanc, le gris coloré ou le beige, afin d'assurer la cohérence des traitements de façade avec les bâtiments existant le long de la RN 12.

6.2 Sauf dans le cas de projets d'ensemble cohérents ayant fait l'objet d'études particulières, l'utilisation de couleurs vives sera soumise à l'acceptation de la commune à partir de documents permettant d'en apprécier le réel impact (étude polychromique, montage photo, etc.).

Article UA 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

1. Il est exigé 1 place de stationnement automobile par 60 m² de la surface de plancher* de la construction.
2. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieur à un emploi par 25 m² de surface de plancher*.

3. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
4. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.
5. **Pour les constructions à usage de bureaux** (y compris les bâtiments publics), il sera exigé de plus la réalisation d'1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.
6. **Pour les logements nouveaux autorisés aux articles UA 1 et UA 2**, il sera exigé de plus la réalisation d'1 emplacement pour deux-roues par logement.
7. **Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RN 12**
 - Les aires de stationnement ne pourront occuper plus de 70 % de la surface restante entre la limite de construction et la bande d'espaces verts de 15 mètres d'épaisseur. La surface restante sera obligatoirement traitée en espaces verts.
8. **Modalités d'application**
 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement automobile sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
 - Une place de stationnement automobile adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
 - Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
 - Dans le cas de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Article UA 10 Espaces libres et plantations

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 15 % par rapport à la surface de l'unité foncière*.
2. Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
3. Les espaces libres devront faire l'objet d'une étude paysagère.
4. Tout projet de construction devra faire l'objet, au moment du dépôt de la demande de permis de construire, d'une étude paysagère détaillée.
5. Toutefois, dans le cas de réalisation d'aménagements extérieurs obligatoires, affectés à la sécurité des biens et des personnes, la surface minimale des espaces verts pourra être inférieure à 15 %.
6. **Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RN 12**
 - 6.1 Une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 15 mètres (par rapport à l'alignement le long de la RN 12) sera aménagée.
 - 6.2 Depuis la RN 12, aucune aire de stockage de matériaux ou de déchets ne devra être perceptible. Pour ce faire, des écrans végétaux ou bâtis devront être mis en place (selon la hauteur de stockage autorisée).

- 6.3 La hauteur maximale de stockage autorisée est fixée à 3 mètres au-dessus du terrain naturel.

Article UA 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UA 12 Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 1.4 Aucun accès individuel ne pourra être autorisé sur la RN 12 et rue de Rennes (RD 312) en dehors des voies internes existantes ou des accès futurs mentionnés aux documents graphiques du PLU.

2. Voirie

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention...).

- 3. Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UA 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UG

ZONE UG

Nota

La **zone UG** est une zone équipée où doivent trouver place les activités non alimentaires et industrielles (artisanat, commerces, bureaux, services...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. L'urbanisation est prévue à court terme. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UG 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les constructions non liées à du commerce de gros ou de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles visées à l'article UG 2.
2. Les constructions à usage d'habitation.
3. Les lotissements à d'autres usages que commercial ou artisanal.
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
6. Les exploitations agricoles et les exploitations forestières.
7. Les mines et carrières.

Article UG 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone :

1. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UG 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait à 3 mètres au moins de l'alignement des voies routières.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans avancée (type décrochement) vers la voie.

Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RD 125

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 125.

Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RD 72

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 72.

2. Les haies bocagères existantes ou à créer

Lorsque les constructions sont implantées auprès des haies bocagères existantes ou à créer, elles seront implantées en retrait de 5 mètres minimum du pied de chaque arbre.

Article UG 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5m$).

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante, sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Article UG 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 5 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Article UG 6 Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière*.

Pour les lotissements, il pourra être admis que l'emprise au sol* maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement), et non par application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol* du lotissement ou de l'opération groupée,

décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Article UG 7 **Hauteur des constructions**

1. Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

- 1.1. La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf pour les voies en pente, ainsi qu'il est précisé ci-après. Les marges de reculement existant en bordure de l'alignement opposé n'entrent pas en ligne de compte dans ce calcul.
- 1.2. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.
- 1.3. Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.
- 1.4. Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle.

2. Hauteur maximale

- 2.1. A l'intérieur des limites de la zone **UG**, le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 8 mètres par rapport au terrain naturel.
- 2.2. Les extensions de construction ou construction accolée à un bâtiment préexistant conserveront l'alignement de la hauteur du bâtiment initial.
- 2.3. Les hauteurs précitées sont considérées à l'acrotère, y compris toutes les excroissances techniques telles que groupe de ventilation, locaux techniques ...

Article UG 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'image globale du Parc d'Activités sera fortement induite par l'architecture des différents lots. Chaque constructeur devra donc attacher beaucoup d'importance et de soin à l'architecture de son bâtiment. La simplicité des volumes, leurs bonnes proportions et la mise en valeur ponctuelle de matériaux "nobles" issus des traditions régionales sont demandées. L'expression générale devra être contemporaine et correspondre à l'activité exercée. Les règles édictées ci-après permettent d'assurer l'homogénéité et la cohérence d'ensemble, quelle que soit l'activité exercée.

1. Façades

Généralités

Les façades seront soit constituées de bardages métalliques à ondes horizontales, soit en maçonnerie enduite, soit en bardage bois. Les serres et bâtiments de verre sont aussi autorisés.

Les excroissances techniques en façade principale (c'est à dire comportant un accès au public) sont interdites.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtues ou enduites, sont interdites.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction de la région.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions.

Les façades en vis à vis du parking devront avoir un auvent.

Les façades principales (c'est à dire comportant un accès au public) devront être vitrées (zone d'exposition) sur 50 % minimum de leur linéaire sous le auvent, et opaque au-dessus du auvent pour recevoir les enseignes publicitaires.

Les autres façades pourront être opaques.

2. Toitures

Les toitures des constructions devront être cachées par un acrotère masquant la totalité de la toiture dans la mesure où des excroissances techniques y sont implantées.

Tous les éléments techniques (équipements de ventilation, de climatisation, de production énergétique) devront être localisés près des acrotères, sauf impossibilité particulière. Dans ce cas, un ouvrage spécifique devra être envisagé : surtoiture,...

Les toitures des constructions de type serres ou halles vitrées pourront être en pente.

3. Enseignes publicitaires

Les enseignes (commerciales ou publicitaires) seront uniquement autorisées en façade principale. Elles seront nécessairement implantées sur l'auvent à raison d'une seule enseigne par entité commerciale, sans excéder la hauteur maximale à l'acrotère.

Les superstructures en saillie du bâtiment, les enseignes en drapeau et les implantations sur le terrain ou sur les parkings sont interdites.

La hauteur totale « auvent + enseigne » ne devra pas excéder 8 mètres.

4. Equipements de production d'énergie renouvelable

La pose d'équipements de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour permettre la meilleure intégration possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergie renouvelable, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation afin de favoriser la qualité d'intégration.

5. Clôture

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures seront en grillage soudé à mailles rectangulaires dont la hauteur ne dépassera pas 2 mètres. Elles seront de couleur blanche ou verte, ou d'une couleur analogue à celle de la construction (teinte neutre).

Article UG 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Il est exigé 1 place de stationnement automobile par 60 m² de la surface de plancher* de la construction.

1 place de stationnement automobile équivaut à 15 m² (accès non compris).

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

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il sera exigé de plus la réalisation d'1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

Article UG 10 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 15 % rapport à la surface de l'unité foncière*.

Les haies bocagères existantes en limites de l'unité foncière* seront préservées.

Des plantations d'arbres à l'angle sud-est de la zone, à proximité du giratoire de la RD 72 devront être réalisées.

Des plantations d'arbres en bordure de la voie principale interne devront être réalisées.

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturées sur leur majeure partie par des écrans végétaux.

La hauteur maximale de stockage autorisée est fixée à 3 mètres au-dessus du terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RD 72

Une bande plantée d'une épaisseur de 10 mètres (par rapport à l'alignement) sera aménagée sur toute la longueur de l'unité foncière*.

Depuis la RD 72, aucune aire de stockage de matériaux ou de déchets ne devra être perceptible.

Article UG 11 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Section III - Equipement et réseaux

Article UG 12 Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 1.4 Aucun accès individuel ne pourra être autorisé sur la RD 125 et la RD 72 en dehors des voies internes existantes ou des accès futurs mentionnés sur le plan du PLU.

2. Voirie

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UG 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention...).

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article UG 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota

La zone **UL** constitue un espace accueillant des équipements de sport, de plein air et de loisirs, tels que stade, salle de sports, courts de tennis... ainsi que les équipements de type socio-culturel.

Elle comprend le secteur **ULjf** correspondant aux jardins familiaux.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UL 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions, installations et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article UL 2.
2. Les exploitations agricoles et les exploitations forestières.
3. Les exploitations de mines et carrières.
4. Le camping et le stationnement de caravanes.

Article UL 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de leur intégration dans l'environnement :

1. Les salles d'art et de spectacle, les cinémas, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public, et les constructions directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement, voies...).
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone.
3. Les aires de stationnement nécessaires aux installations admises dans la zone.
4. **Dans le secteur **ULjf****, les constructions, extensions et installations liées aux jardins familiaux.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques

Les constructions se feront à 5 mètres au moins de l'alignement, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

2. Cas particuliers

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans avancée (type décrochement) vers la voie.

Dans le secteur ULjf, il n'est pas fixé de règle au présent article.

Article UL 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 5m$).

2. Cas particuliers

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions mesurées de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Dans le secteur ULjf, il n'est pas fixé de règle au présent article.

Article UL 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UL 6 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UL 7 Hauteur des constructions

Dans le secteur ULjf, la hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Article UL 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante qui sera conservée dans toute la mesure du possible, et des constructions voisines. Il en sera de même pour les enseignes et logos qui sont réglementées par le règlement de voirie figurant en annexe du présent Règlement.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. **Les clôtures**

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments préfabriqués de béton et/ou de polychlorure de vinyle sont interdites. Les murs maçonnés seront obligatoirement recouverts d'un enduit.

Les haies de conifères (thuya, cyprès...) sont interdites. Les essences allergisantes seront évitées en groupe monospécifiques ; elles seront plantées en mélange avec d'autres essences non allergisantes.

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

Article UL 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

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

Article UL 10 **Espaces libres et plantations**

Sans objet.

Article UL 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur.

Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Equipement et réseaux

Article UL 12 Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou à défaut, elles devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif dont le choix et le dimensionnement doivent être justifiés par une étude de définition de filière adaptée aux contraintes spécifiques du site. Les éléments de cette étude pourront découler soit des conclusions des travaux réalisés à l'initiative de la collectivité (étude de zonage d'assainissement) lorsque pour le secteur concerné la filière d'assainissement a été définie, soit d'une étude particulière à la parcelle réalisée par un organisme spécialisé.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention...).

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UL 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AU

ZONE 1AU

Nota

La zone **1AU** est une zone ouverte à l'urbanisation, et dont l'urbanisation est prévue à court/moyen terme.

La zone **1AU** comprend les secteurs **1AUC** (extension du centre traditionnel), **1AUE** (extension de l'habitat) et **1AUA** (extension des activités).

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

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

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone **U** correspondante, ou aux conditions particulières prévues par le présent Règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol applicables aux différentes zones **1AU** portées au Plan de zonage du PLU sont celles des zones urbaines affectées du même indice (exemple : **UE** pour les zones **1AUE**...)

Certaines zones correspondant à des opérations d'urbanisme spécifiques ont un règlement qui leur est propre. Il s'agit des zones **1AUZ** et **1AUM**,

Enfin, il est rappelé que les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU définissent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement devront être compatibles. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU 1 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. Les types d'occupation ou d'installation du sol interdits sur la zone **U** correspondante.

2. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone **U** correspondante, mais ne satisfaisant pas aux conditions fixées à l'article 1AU 2, sauf ceux prévus à l'article 1AU 2.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conformément à la zone **U** correspondante :

1. La construction de bâtiments en bordure de voies équipées (voirie et réseaux : eau, assainissement et électricité), lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur à l'ensemble de la zone d'urbanisation.
2. L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activité existantes, ainsi que les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements des services généraux de la zone.
3. **Dans les secteurs 1AUC et 1AUE**, les opérations à usage de logements intéressant tout le secteur ou pour partie, sous réserve de comporter un minimum de 5 lots, et de s'intégrer dans le schéma d'organisation portant sur tout le secteur.
4. L'aménagement et la restauration des constructions existantes de caractère, ainsi que les extensions limitées à 50 m² de surface de plancher*, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel, avec ou sans changement de destination.
5. La restauration, l'aménagement et l'extension limitée à 50 m² de surface de plancher* de logement existant.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLES 1AU 3 à 1AU 11

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section I du présent chapitre, doivent respecter les règles de la zone **U** correspondante.

Section III - Equipement et réseaux

Articles 1AU 12 à 1AU 14

Les règles applicables sont celles de la zone **U** correspondante.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AUZ

ZONE 1AUZ

Nota

La zone **1AUZ** est une zone urbaine en voie d'équipement, constituant l'extension de l'agglomération.

La zone est destinée principalement aux maisons individuelles et immeubles collectifs. Les activités libérales et de services non bruyantes et non polluantes y sont permises.

La zone comprend trois secteurs **1AUZa** (immeuble collectif et individuel dense), **1AUZb** (maisons individuelles épars), et **1AUZc** (logement ancien).

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AUZ 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
3. Les exploitations de mine et carrière.
4. Les établissements industriels.
5. Les campings et les aires de stationnement de caravanes.
6. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et d'exploitation forestière..
7. Le stationnement isolé des caravanes, sur terrain nu, plus de trois mois par an, et l'implantation d'habitations légères de loisir.
8. Le changement de destination des constructions annexes*.

Article 1AUZ 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations et des constructions existantes dans le secteur **1AUZc** de la ZAC du Pont aux Chèvres, ainsi que leur extension, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel, et le changement de destination, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

Les extensions définies au paragraphe 1 sont limitées à : 65 m² d'emprise au sol* pour les terrains de plus de 1 500 m².

2. **Dans le secteur 1AUZc**, pour être constructibles, les terrains issus d'une division parcellaire ne pourront pas avoir une surface inférieure à 800 m²

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUZ 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

La référence d'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

Voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;

Voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut, par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1. Voies ouvertes à la circulation automobile :

Dans les secteurs 1AUZa et 1AUZb

Les constructions parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'alignement, (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à 2 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Un recul inférieur à 2 mètres pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- lorsqu'il existe des constructions contiguës selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement, afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- La réalisation d'éléments architecturaux*, de décrochés de façade et de retraits sans dépasser de plus de 1 mètres la marge de recul ou l'alignement ; le linéaire total des décrochés et retraits est dans ce cas au plus égal à la moitié de la longueur de la façade ;
- Les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1,2 mètre au-dessus du terrain fini ou de la voie.
- Pour les parcelles d'angle, un pan coupé symétrique de 3 mètres minimum à l'intersection des voies ouvertes à la circulation automobile pourrait être imposé.

Dans le secteur 1AUZc

Les constructions, parties des constructions ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons...) doivent être implantées en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2. Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**Dans les secteurs 1AUZa et 1AUZb**

Les constructions, parties de construction ou extension (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- à l'alignement (ou en limite de l'emprise des voies piétonnes, chemins, ...),
- ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise des voies piétonnes, chemins...).

Un recul compris entre 0 et 2 mètres pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- lorsqu'il existe des constructions contiguës selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement, afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- la réalisation d'éléments architecturaux*, de décrochés de façade et de retraits sans dépasser de plus de 1 mètre la marge de recul ou l'alignement ; le linéaire total des décrochés et retraits est dans ce cas au plus égal à la moitié de la longueur de la façade ;
- les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1,2 mètre au-dessus du terrain fini ou de la voie ;
- la construction d'annexes*.

Dans le secteur 1AUZc

Les constructions, parties des constructions ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons...) doivent être implantées en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à 4 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise des voies piétonnes, chemins...).

Article 1AUZ 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,6 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- pour les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,2 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

Règles d'implantation par rapport aux limites latérales**Dans les secteurs 1AUZa et 1AUZb**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait de ces dernières. En cas de retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, les constructions, parties de constructions ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) doivent être implantées à une distance ou moins égale à 2 mètres.

Dans le secteur 1AUZc

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait de ces dernières. En cas de retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, les constructions,

parties de constructions ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Règles d’implantation par rapport au fond de parcelle* ou de terrain

Les constructions ou parties de construction (exception faite des saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*) doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Un recul inférieur à 2 mètres (ou 3 mètres en cas de fond de parcelle* ou de terrain), pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- Les volumes-socles des parcs de stationnement souterrain ne dépassant pas 1,2 mètre au-dessus du terrain fini ou de la voie ;
- La construction d’annexes*.

Article 1AUZ 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs 1AUZb et 1AUZc

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

Dans le secteur 1AUZa

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 2 mètres.

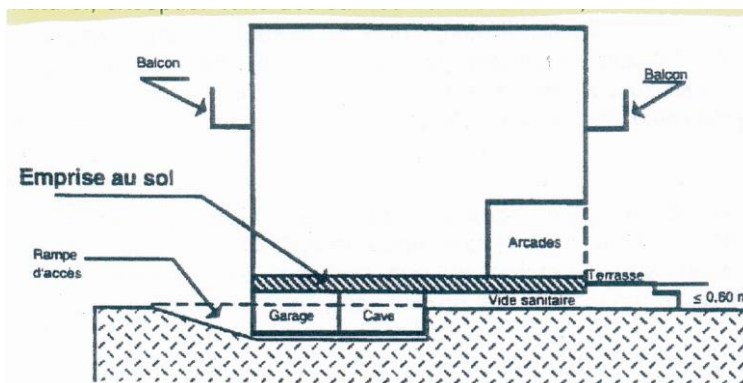
Des implantations inférieures à 4 ou 2 mètres selon les zones définies ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- les constructions annexes*,
- les constructions autorisées par un permis de construire valant division (article R. 431-24 du Code de l’Urbanisme).

Article 1AUZ 6 Emprise au sol des constructions

Définitions :

Le **coefficient d’emprise au sol** est le rapport entre la surface occupée par la projection de la construction et la surface du terrain. **L’emprise au sol** de la construction correspond à la projection au sol de toutes les parties du bâtiment d’une hauteur supérieure à 0,6 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, à l’exception des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons...



Pour le calcul de l’emprise au sol toute la surface du terrain est prise en compte, même s’il est grevé par un emplacement réservé, un plan d’alignement ou un espace boisé classé.

Règles d’emprise :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder :

ZONE	1AUZa	1AUZb	1AUZc
Coefficient	60%	50 %	40 %

Cas particuliers : constructions annexes*

La surface des constructions annexes* ne peut dépasser les plafonds indiqués ci-après, tout en restant dans l’enveloppe fixée en application des coefficients d’emprise au sol précisés ci-dessus.

Constructions annexes* à l’exception des abris de jardin

Type de logement	Emprise au sol maximum
Immeuble collectif	35 m ² par logement
Maison individuelle	35 m ² par logement

Abris de jardin

Type de logement	Emprise au sol maximum
Immeuble collectif	10 m ² par logement
Maison individuelle	15 m ² par logement

Article 1AUZ 7 Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur maximale des façades inclut l’ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques*), y compris l’éventuel garde-corps surmontant l’acrotère.

Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique*, les pignons, les cheminées, les cages d’escaliers et d’ascenseurs, les saillies traditionnelles* ainsi que les éléments architecturaux*.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques*) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l’alignement à l’aplomb de la construction.
- Pour les façades sur cours d’eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l’aplomb de la construction.
- Pour les façades arrière, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie, cours d’eau ou parc public.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d’elle.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l’aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3 mètres.

1. Hauteur maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée du sol naturel au faîtage de la construction, ou au point le plus élevé de l’acrotère, dans le cas des toitures terrasse. En cas de terrain en pente, le sol naturel est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain.

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades sur rue et arrière, déterminant deux lignes horizontales.
- d'un plan incliné à 50 ° partant de chacune de ces horizontales.
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles* (bandeau, corniche, appui de fenêtre, cheminées, encadrement...) ainsi que les éléments architecturaux*.

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Secteur	1AUZa		1AUZb	1AUZc
	Immeuble collectif	Maison individuelle		
Hauteur maximale des façades	9 m.	6 m.	6 m.	6 m.
Hauteur maximale des constructions	14 m.	11 m.	11 m.	11 m.

2. Cas particuliers : constructions annexes*

Les constructions annexes* ne pourront pas dépasser les caractéristiques suivantes :

	Abris de jardin	Autres constructions annexes*
Hauteur maximale des façades	2,5 m.	3 m.
Hauteur maximale des constructions	3 m.	4 m.

Article 1AUZ 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Généralités

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 431-4 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

2. Couleurs

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

3. Couverture – toiture

La couverture des constructions doit être adaptée à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre (ou autre matériau translucide), et si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc.

La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

La couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les constructions plus contemporaines, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

4. Antennes

Les antennes de télévision, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume de la construction. Leur positionnement en toiture, en façades, ou en terrasse des constructions principales ou annexes* est interdit, sauf impossibilité technique (toitures-terrasses...).

Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire « leur impact », notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

5. Clôtures

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Les clôtures seront essentiellement végétales. Dans le cas de murs, murets ou murs bahut en parpaing, ceux-ci devront être enduits ou habillés sur toutes leurs faces.

Les haies mono-spécifiques constituées d'essences de type : lauriers palmes, thuyas et cyprès, sont interdites.

Lorsque la clôture est un grillage, celui-ci sera à simple torsion ou en treillis soudé plastifié vert. Le grillage ou le treillis sera fixé sur des piquets métalliques plastifiés verts, en forme de T ou de section ronde. La hauteur de la clôture sera de 1,2 mètre au maximum.

Des clôtures provisoires (en attente de la pousse des clôtures végétales) pourront être autorisées ; elles seront exclusivement constituées de matériaux naturels de types « brandes » et « cannis » en bambou, sur une longueur maximum de dix mètres. Elles seront impérativement démontées après développement de la haie.

Clôtures implantées en bordure des voies ou espaces publics (espaces verts, chemins piétons...)

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Ces clôtures font l'objet de 3 options :

Clôture intégrée à une haie

La clôture est facultative. Toutefois, si elle s'avère nécessaire, et pour les clôtures implantées dans les voies ouvertes à la circulation automobile, celle-ci devra être implantée en retrait de la voie, à une distance minimale de 0,85 mètre, et à l'arrière d'une haie vive. La hauteur de la haie pourra varier de 1,2 mètre à 1,5 mètre au maximum.

Pour les clôtures implantées en limite avec les espaces publics, celles-ci seront édifiées sur la limite domaine public/domaine privé. Elles seront nécessairement doublées d'une haie vive d'une hauteur pouvant varier de 1,2 mètre à 1,5 mètre au maximum.

Clôture réalisée par un talus planté

La différence de niveau entre le terrain et la voie automobile ou l'espace public, pourra être récupérée par un talutage de pente maximale de 3 mètres pour 1 mètre. Ce talus pourra être traité en petits plans successifs limités par des fascines.

Ce talus pourra être surmonté d'une clôture, implantée en haut de talus, si celle-ci s'avère nécessaire.

Ce talus devra être planté, une plantation de part et d'autres de la clôture est fortement recommandée. La hauteur de la plantation pourra varier de 50 centimètres à 1 mètre au maximum. Elle sera obligatoirement de 1 mètre lorsque la clôture séparative est implantée en haut de talus.

Clôture réalisée par un soutènement

En cas de différence de niveau entre le jardin et la rue ou l'espace public, un soutènement en bois ou en mur de maçonnerie ou en gabions pourra être établi en limite de lot. Il sera surmonté d'une plantation d'arbustes au port retombant et dont la hauteur pourra varier entre 50 cm et 1 mètre.

Le soutènement pourra être réalisé avec des éléments de bois de type madriers ou rondins. Sa hauteur sera de 50 cm maximum ayant une largeur minimale de 15 cm, de teinte naturelle.

Le soutènement pourra être réalisé en mur de maçonnerie ou en gabions. Sa hauteur sera de 50 cm maximum, ayant une largeur minimale de 20 cm.

Le soutènement pourra également être réalisé par soutènements successifs ou par fascinage espacés au minimum de 1 mètre.

Si le mur est en parpaing, celui-ci devra être enduit ou habillé.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront conformes aux types suivants et constituées, soit :

- de petites lattes de bois verticales ou croisées, hauteur 1,2 mètre maximum, doublée d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- d'un grillage plastifié vert fixé sur des poteaux métalliques verts, hauteur 1,2 mètre maximum doublé d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- pour les constructions jointives, en façade arrière, il est autorisé, sur chaque limite latérale, la création ponctuelle d'un mur de maçonnerie, d'un panneau bois même plein, ou autre panneau en matériau déjà utilisé pour la construction, sur une longueur maximum de 4 mètres à partir de la façade arrière et d'une hauteur inférieure à 2 mètres,
- si le mur est en parpaing, il devra être enduit ou habillé sur toutes ses faces.

Les Équipements techniques

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

Article 1AUZ 9 Réalisation d'aires de stationnement**1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles.****1.1. Constructions destinées aux logements**

Logements locatifs financés avec un Prêt Aidé par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Immeubles collectifs

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*, avec au minimum 1 place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée couverte ou en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Maisons individuelles

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte sur le terrain de la construction.

1.2. Constructions destinées aux bureaux (y compris les services)

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher*.

1.3. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.**1.4.** Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.**1.5. Modalités d'application :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction, soit sur un terrain ou dans son environnement immédiat (art. L. 151-33 du code de l'urbanisme).

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

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dimensionnement du stationnement :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,3 mètres (2 mètres en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 mètres. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place « commandée » appartient au même logement que celle qui la « commande ». Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,5 mètre.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres à compter du projet.

2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues.

2.1. Constructions destinées aux logements

Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement créé.

2.2. Constructions destinées aux bureaux (y compris les services)

Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement créé.

3. Modalités d'application :

- Pour les constructions destinées aux logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux-roues recouvre des locaux clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que les logements, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

3.1. Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.5).

En cas d'impossibilité technique et juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 mètres).

Article 1AUZ 10 Espaces libres et plantations

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres végétalisés doivent être aménagés et représentent au minimum :

- 20 % de la superficie du terrain en zone **1AUZa**,
- 30 % de la superficie du terrain en zone **1AUZb**,
- 40 % de la superficie du terrain en zone **1AUZc**.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 5 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 5 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m².

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables...).

Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à un hectare devra comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RD 68

Une bande d'espaces verts d'une épaisseur de 12 mètres (par rapport à l'alignement le long de la RD 68) sera aménagée.

Article 1AUZ 11 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Section III - Equipement et réseaux

Article 1AUZ 12 Accès et voirie

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur la voie communale n°8.

2. Voirie

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

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUZ 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur. Le Branchement est obligatoire.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention...).

Afin d'encourager les économies d'eau, et les techniques du développement durable, les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Cependant, tout dispositif non enterre devra être dissimulé derrière un dispositif empêchant sa vue depuis l'espace public (haie, claustras...).

- 3. Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. Réseaux divers : (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Les lignes ou conduites de distribution, ainsi que les branchements, doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Article 1AUZ 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AUM

ZONE 1AUM

Nota

La **zone 1AUM** est une zone où doivent trouver place les activités économiques prioritairement industrielles qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AUM 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, commerce de gros, de bureau, d'entrepôt, ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles visées à l'article 1AUM 2.
2. Les lotissements à d'autres usages qu'industriel, artisanal ou commercial.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
5. Les exploitations agricoles et les exploitations forestières.
6. Les mines et carrières.
7. Les installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la bonne tenue d'un Parc d'Activités.

Article 1AUM 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et où ne sont pas compromises des possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

1. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (restauration...).
2. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes
3. Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie et ou à la régulation des eaux pluviales.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUM 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait à 3 mètres au moins de l'alignement des voies routières.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans avancée (type décrochement) vers la voie.

Conditions spécifiques aux projets en bordure de la RN 12 - E 50 et de la RD 72

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie express (RN 12 - E 50) et de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 72.

2. Voies piétonnes

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait de 3 mètres minimum.

3. Les haies bocagères existantes ou à créer

Lorsque les constructions sont implantées auprès des haies bocagères existantes ou à créer, elles seront implantées en retrait de 5 mètres minimum du pied de chaque arbre.

Article 1AUM 4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Par rapport aux limites latérales

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Si le linéaire sur voie de l'unité foncière* est inférieur à 25 mètres, le bâtiment principal doit être implanté sur au moins une limite séparative latérale.

Si le linéaire sur voie de l'unité foncière* est supérieur ou égale à 25 mètres, les règles du 1^{er} alinéa s'appliquent.

2. Par rapport aux fonds de parcelles*

En fonds de parcelles*, les constructions devront être implantées à une distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUM 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUM 6 Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions de toute nature y compris les constructions annexes* et les dépendances ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière*.

Article 1AUM 7 Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est calculée au faîtage du toit ou à l'acrotère.

Lorsqu'il est indiqué le point le plus haut d'un bâtiment, il s'agit de la ligne de faîtage.

1. Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

1.1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

1.2. Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

1.3. Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large,

2. Hauteur maximale

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 15 mètres. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, éoliennes et autres superstructures mineures et discontinues...

Cette hauteur maximale de 15 mètres pourra être dépassée dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, si cette extension est dans la continuité d'acrotère ou du faîtage.

Le niveau de l'acrotère ou du faîtage du bâtiment existant ne pourra jamais être dépassé.

3. Des exceptions pourront être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liées à l'activité et à l'utilisation.

Dans ce cas, la hauteur maximale est portée à 20 mètres et limitée à 40 % maximum de la surface de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière*.

Article 1AUM 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Règles générales

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante qui sera conservée dans toute la mesure du possible, et des constructions voisines qui y sont implantées. Il en sera de même pour les enseignes et logos qui sont réglementées par le règlement de voirie figurant en annexe du présent Règlement.

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

2. Toitures

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de capteurs solaires est autorisée. Ainsi, la pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Dans l'hypothèse de constructions mitoyennes à toiture à double versant, la pente de la première construction ayant obtenu son permis de construire déterminera la pente de la toiture mitoyenne.

3. Les matériaux

Sauf dans le cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les vitrines et panneaux de verre sont autorisés mais l'usage des verres réfléchissants est interdit.

L'usage de murs en panneaux photovoltaïque est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'architecture de la construction.

4. Le ravalement

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

La couleur du volume général de la construction sera de teinte claire, et tendra vers le blanc, le gris coloré ou le beige, afin d'assurer la cohérence des traitements de façade.

Sauf dans le cas de projets d'ensemble cohérents ayant fait l'objet d'études particulières, l'utilisation de couleurs vives sera soumise à l'acceptation de la commune à partir de documents permettant d'en apprécier le réel impact (étude polychromique, photomontage, etc.)

5. Les locaux et équipements techniques

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres, etc. doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal sauf impossibilité technique liée à l'activité.

6. Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures seront :

- soit en grillage soudé à mailles rectangulaires dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Les clôtures seront de teinte neutre (couleur blanche ou verte) ou d'une couleur analogue à celle de la construction sans pour autant être de teinte vive,
- soit en plantations arbustives,
- soit en grillage soudé à mailles rectangulaires dont la hauteur sera limitée à 2 mètres doublé d'une haie vive. Les clôtures seront de teinte neutre (couleur blanche ou verte) ou d'une couleur analogue à celle de la construction sans pour autant être de teinte vive,

L'emploi tels que plaques de béton préfabriquées, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc. n'est pas autorisé.

La réalisation de maçonneries pour la pose de portails ou portillons d'entrée de lot est autorisée sous réserve que :

- que sa hauteur maximale soit de 2 mètres,
- que sa longueur maximale soit de 5 mètres de part et d'autre du portail ou du portillon
- que le matériau de construction soit en pierres ou en éléments agglomérés obligatoirement recouverts d'un enduit.

La couleur de recouvrement devra avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les clôtures en limite latérale ne sont pas obligatoires.

Article 1AUM 9 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Dans tous les cas :

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

A l'intérieur de chaque lot, il pourra être exigé en sus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement, hors stationnement spécifique pour les Personnes à Mobilité Réduite, équivaut à 20 m² (accès compris).

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1.1. Pour les établissements artisanaux et industriels

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher* de construction.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* de construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de Surface de Plancher* de construction si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher* de construction.

Pour les constructions dont l'activité est soumise à la saisonnalité, il sera exigé une étude justificative dès le dépôt du permis de construire permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

1.2. Pour les constructions à usage de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureaux

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher* de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* de construction.

2. Modalités d'application

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra aménager sur un autre terrain lui appartenant situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition et qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matières de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
4. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Les aires de stationnement pour véhicules légers (soit 2,5 x 5 mètres) seront constituées par entité de 300 m² maximum (accès compris) et devront être séparées par des espaces plantés d'arbustes et d'au moins deux arbres d'haute tige représentant l'emprise de deux places de stationnement.

Les aires de stationnement pour poids lourds (soit 16 x 4 mètres) seront constituées par entité de 5 places maximum (accès compris) et devront être séparées par des espaces plantés d'arbustes et d'au moins deux arbres d'haute tige représentant l'emprise d'une place de stationnement.

Article 1AUM 10 Espaces libres et plantations

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface de l'unité foncière*.

Les surfaces non construites seront plantées d'au moins un arbre de haute tige par 150 m² de terrain.

Sur toutes les surfaces hors espaces verts (gazon et massifs arbustifs), il devra également être prévu 15 % minimum de surface perméable (toitures végétalisées, dalle gazon, terre pierre...).

Les aires de stockage ou de dépôts internes à chaque lot devront obligatoirement être masquées des voiries publiques (y compris cheminements piétonniers ou cycle) par des écrans végétaux ou claustras bois sans toutefois être incongrues dans le paysage général du site.

Les citernes de stockage devront également être enterrées ou masquées sans visibilité depuis les voiries et emprises publiques dans les mêmes conditions que précédemment.

La hauteur maximale de stockage autorisée est fixée à 2,5 mètres au-dessus du terrain naturel.

Article 1AUM 11 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Section III - Equipement et réseaux

Article 1AUM 12 Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 1.4 Aucun accès individuel ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route expresse ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- 1.5 En tout état de cause, aucun accès ne pourra être prévu sur la RN 12 et sur la RD 72 en dehors des voies internes existantes ou des accès futurs mentionnés sur le plan du PLU.

2. Voirie

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Lorsque les voies publiques nouvelles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUM 13 Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

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

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention...).

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.**4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1AUM 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Nota

La **zone 2AU** correspond à des secteurs de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Le cas échéant, les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone **2AU** comprend le secteur **2AUE** ayant pour vocation principale la construction d'un quartier d'habitation, le secteur **2AUA** tourné vers l'activité, et le secteur **2AUL** pour le sport et le loisir.

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions, occupation et d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.
2. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole, l'extension et la construction de bâtiments agricoles.
3. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.

6. les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
7. Les exploitations de mines et de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, d'aménagement publics urbains ou de fouilles archéologiques.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation :

1. Les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 2AU 3 à 2AU 11

Sans objet.

Section III - Equipement et réseaux

Article 2AU 12 à 2AU 14

Sans objet.

Article 2AU 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota

La **zone A** comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger.

La zone **A**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles.
- le secteur **As** lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions et utilisations du sol de toute nature, sauf celles visées à l'article A 2, et des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et exploitations forestières.
2. Les constructions devront être implantées en dehors du périmètre figurant au Plan de zonage du PLU autour de la station d'épuration.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve qu'ils ne puissent constituer de préjudice au développement des activités agricoles ou forestières :

1. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux exploitations forestières.
2. Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant. Il n'est admis qu'un logement par siège d'exploitation (sur l'une des unités de production). Cette construction devra être réalisée sur la même unité foncière* que les bâtiments d'exploitation et à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation. De plus, il

est autorisé la construction d'une loge de gardiennage intégrée dans le corps des bâtiments d'exploitation.

3. Les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole*, à l'exception des gîtes qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de bâtiments à caractère patrimonial* désignés au Plan de zonage du PLU comme « *Elément patrimonial (L. 151-19)* ». Les activités de diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale.
4. Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU**.
5. La restauration et l'aménagement des logements existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial* désignés au Plan de zonage du PLU comme « *Elément patrimonial (L. 151-19)* », de la préservation du caractère architectural originel.
6. Les extensions des logements, sous réserve du respect de l'ensemble des points suivants :
 - la préservation du caractère architectural originel,
 - que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
 - que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
 - et que (pour rappel) les règles d'inter-distances entre exploitations agricoles et tiers figurant dans les Dispositions Générales du présent Règlement soient respectées.
7. La construction ou l'extension d'annexes* aux logements existants à la date d'approbation du PLU, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est située le logement principal, sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 20 mètres du logement, et que ces annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
8. **Dans le secteur Aa**, les bâtiments à caractère patrimonial* désignés au Plan de zonage du PLU comme « *Elément patrimonial (L. 151-19)* », peuvent faire l'objet d'une restauration, d'un aménagement et d'un changement de destination en logement ou gîte, dès lors que :
 - l'emprise au sol* du bâtiment soit supérieure à 60 m²,
 - ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - les murs extérieurs soient en pierre ou en terre sur 75 % minimum de leur surface,
 - et sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.

De plus, dans le cas d'une cessation d'activité agricole, le changement de destination est autorisé après un délai de deux ans suivant la cessation.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

9. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à l'exploitation agricole ou forestières, à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie ou de régulation des eaux pluviales.
10. **Dans le secteur As** sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes autres qu'agricoles ou forestiers ; ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les bâtiments existants,
 - sur le secteur situé entre la RN 12, la RD 612 et le ruisseau du Pont Besnard, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Toutefois, ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article A 13.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**1. Voies publiques ou privées et emprises publiques**

Les constructions non liées à une exploitation agricole ou forestières devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement, sous réserve des cas particuliers ci-dessous et sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

2. Cas particuliers

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans avancée (type décrochement) vers la voie.

Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions non liées à une exploitation agricole ou forestières ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans se rapprocher de la limite séparative.

Article A 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers.

Article A 6 Emprise au sol

1. L'emprise au sol* d'un nouveau logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestières ne devra pas dépasser 150 m².
2. L'emprise au sol* des constructions d'une loge de gardiennage ne devra pas dépasser 30 m².
3. L'emprise au sol* des extensions d'un logement ne devra pas dépasser 60 m² comptée à la date d'approbation du PLU.
4. L'emprise au sol* des abris de jardin liés à un logement est limitée à 15 m².
5. L'emprise au sol* des constructions annexes* (abris de jardin inclus) liés à un logement est limitée à 50 m².
6. **Dans le secteur As**, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 1 000 m².

Article A 7 **Hauteur des constructions**

1. La hauteur des constructions à usage de logement ne peut excéder **R + 1 + combles ou attiques* et 7 mètres à l'égout du toit**. Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,8 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
2. La hauteur des constructions annexes* aux logements est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou 3,5 mètres à l'acrotère.
3. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.
4. **Dans le secteur As**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser **R + 1 + combles ou attiques* et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**.

Article A 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante qui sera conservée dans toute la mesure du possible, et des constructions voisines. Il en sera de même pour les enseignes et logos qui sont réglementées par le règlement de voirie figurant en annexe du présent Règlement.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. **Les clôtures**
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux situés en limites séparatives seront conservés, y compris les plantations qui les composent.
Les clôtures ayant l'aspect d'éléments préfabriqués de béton et/ou de polychlorure de vinyle sont interdites. Les murs maçonnés seront obligatoirement recouverts d'un enduit.
Les haies de conifères (thuya, cyprès...) sont interdites.
Les limites parcellaires seront traitées sous forme de haies mixtes composées essentiellement d'essences locales. Elles pourront être doublées d'une clôture grillagée portées par des poteaux en bois. Le grillage sera implanté en retrait de la haie, à l'intérieur des parcelles.
4. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
5. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
6. En particulier, les abris de jardin devront être construits ou habillés avec un bardage bois.

Article A 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé **1** emplacement deux-roues par logement créé.

Article A 10 Espaces libres et plantations

Sans objet.

Article A 11 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Section III - Equipement et réseaux

Article A 12 Accès et voirie

1. Accès

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 1.4 Aucun accès ne pourra être autorisé sur la RN 12 en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

2. Voirie

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou à défaut, elles devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif dont le choix et le dimensionnement doivent être justifiés par une étude de définition de filière adaptée aux contraintes spécifiques du site.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention...).

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
4. **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**
L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.
5. **L'alimentation des installations agricoles en eau en provenance d'un puit pourra être autorisée ; elle ne pourra pas être utilisée pour la consommation humaine ou animale.**

Article A 14

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota

La zone **N** est une zone à vocation naturelle et forestière.

La zone **N** comprend les secteurs suivants :

- Le secteur **Na** constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.
- Le secteur **NL** correspond aux zones naturelles destinées aux activités de sports et de loisirs.
- Le secteur **Ns** lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Les règles figurant dans ce chapitre sont également soumises à celles figurant dans le titre I "Dispositions générales".

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions et utilisations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article N 2.
2. Les exploitations agricoles et les exploitations forestières.
3. Les constructions devront être implantées en dehors du périmètre figurant au Plan de zonage du PLU autour de la station d'épuration.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

1. La restauration et l'aménagement des logements existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial* désignés au Plan de zonage du PLU comme « *Elément patrimonial (L. 151-19)* », de la préservation du caractère architectural originel.
2. Les extensions des logements, sous réserve du respect de l'ensemble des points suivants :
 - la préservation du caractère architectural originel,

- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
 - que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
3. La construction ou l'extension d'annexes* aux logements existants à la date d'approbation du PLU, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est située le logement principal, sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 20 mètres du logement, et que ces annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
4. **Dans les secteurs Na et NL**, les bâtiments à caractère patrimonial* désignés au Plan de zonage du PLU comme « *Elément patrimonial (L. 151-19)* », peuvent faire l'objet d'une restauration, d'un aménagement et d'un changement de destination en logement ou gîte, dès lors que :
- l'emprise au sol* du bâtiment soit supérieure à 60 m²,
 - ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - les murs extérieurs soient en pierre ou en terre sur 75 % minimum de leur surface,
 - et sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

5. **Dans le secteur Ns** sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
- les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes autres qu'agricoles ou forestiers ; ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les bâtiments existants,
 - les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Toutefois, ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article N 13.
6. **Dans les secteurs NL et Ns**, les installations liées aux aires de jeux et de sports, de loisirs et de détente, les aires de stationnement.
7. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone et pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie ou à l'irrigation, étangs et ouvrages de rétention, et autorisés à ce titre, et travaux d'infrastructure reconnus d'utilité publique.
8. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à l'exploitation agricole, à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie ou de régulation des eaux pluviales.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Voies publiques ou privées et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement, sous réserve des cas particuliers ci-dessous et sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

2. Cas particuliers

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans avancée (type décrochement) vers la voie.

Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3$ m).

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans se rapprocher de la limite séparative.

Article N 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N 6 Emprise au sol

1. L'emprise au sol* des extensions d'un logement ne devra pas dépasser 60 m² comptée à la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol* des abris de jardin liés à un logement est limitée à 15 m².
3. L'emprise au sol* des constructions annexes* (abris de jardin inclus) liées à un logement est limitée à 50 m².
4. **Dans le secteur Ns**, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 150 m².

Article N 7 Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions à usage de logement ne peut excéder **R + 1 + combles ou attiques* et 7 mètres à l'égout du toit**. Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,8 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
2. La hauteur des constructions annexes* aux logements est limitée à 4 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres à l'acrotère.
3. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.
4. **Dans le secteur Ns**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser **R + 1 + combles ou attiques* et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**.

Article N 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante qui sera conservée dans toute la mesure du possible, et des constructions voisines. Il en sera de même pour les enseignes et logos qui sont réglementées par le règlement de voirie figurant en annexe du présent Règlement.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. **Les clôtures**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux situés en limites séparatives seront conservés, y compris les plantations qui les composent.

Les clôtures ayant l'aspect d'éléments préfabriqués de béton et/ou de polychlorure de vinyle sont interdites. Les murs maçonnés seront obligatoirement recouverts d'un enduit.

Les haies de conifères (thuya, cyprès...) sont interdites.

Les limites parcellaires seront traitées sous forme de haies mixtes composées essentiellement d'essences locales. Elles pourront être doublées d'une clôture grillagée portées par des poteaux en bois. Le grillage sera implanté en retrait de la haie, à l'intérieur des parcelles.
4. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
5. En particulier, les abris de jardin devront être construits ou habillés avec un bardage bois.

Article N 9 Réalisation d'aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé 1 emplacement deux-roues par logement créé.

Article N 10 Espaces libres et plantations

Sans objet.

Article N 11 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Section III - Equipement et réseaux

Article N 12 Accès et voirie**1. Accès**

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 13 Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou à défaut, elles devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif dont le choix et le dimensionnement doivent être justifiés par une étude de définition de filière adaptée aux contraintes spécifiques du site.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention...).

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE I

ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du PLU.

Article EBC 1 Dispositions générales

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-5, et R. 113-1 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

1. Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

2. Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

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 plan d'occupation des sols 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. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

3. Article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux

propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité »

4. Article L. 113-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

5. Article L. 113-5 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, figurent au Plan de zonage du PLU et sont répertoriés par un numéro de référence. La liste des Emplacements Réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes...) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article ER 2

Les Emplacements Réservés portés au Plan de zonage du PLU sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-34 du code de l'urbanisme.

1. la construction y est interdite.
2. le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

Liste des Emplacements Réservés

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)	LARGEUR (en m)
01	Cheminement piétonnier et paysagé vers le Blavon	Commune	684	7,50
02	Liaison douce - Equipement	Commune	402	
03	Elargissement de voie	Commune	235	9,00
04	Extension et élargissement de voie	Commune	1 767	10,50

ANNEXE III

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE **A PROTEGER**

Article L. 151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

ANNEXE IV

SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET

SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET

Extrait de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : »

[...]

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent 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. »

ANNEXE V

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Article L. 151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

ANNEXE VI

EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE

EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24 405, 35 044 Rennes Cedex, tél. : 02.99.84.59.00).* »

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

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

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322* ».

Section 1 : Rôle de l'Etat

Article L. 522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article L. 522-2

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à une étude d'impact en application du code de l'environnement. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter

de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

Article L. 522-3

Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux monuments historiques.

Article L. 522-4

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

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article L. 522-5

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

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

Article L. 522-6

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

Section 3 : Découvertes fortuites

Article L. 531-14

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.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L. 531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L. 531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure régie par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.

Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

ANNEXE VII

REGLEMENT DE VOIRIE

REGLEMENT DE VOIRIE

Il existe sur la Ville de Bédée un « Règlement municipal de voirie » qui définit les modalités d'exécution des travaux affectant le sol et le sous-sol des voies et chemins communaux et de leurs dépendances.

A titre d'information, ce Règlement municipal de voirie est joint au présent Règlement.