PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

4. RÈGLEMENT /

Approuvé par délibération
du Conseil municipal du 12 décembre 2017 et mis à jour le 10 avril 2018
Projet de modification n°2 du PLU

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 7

LEXIQUE / 20

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES / 31

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA / 32

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB / 44

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEa / 56

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEb / 65

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL / 75

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ULc / 82

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER / 84

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcB / 85

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcEa / 87

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcEb / 89

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcL / 91

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcLc / 92

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUs / 93

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES / 95

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A / 96

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ah / 106

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ae / 115

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Aec / 124

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Agv / 133

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ac / 139

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ape / 143

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Apenc / 152

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Aps / 156

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE At / 165

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES / 173

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N / 174

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Np / 183

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nl / 186

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nep / 188

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nd / 190

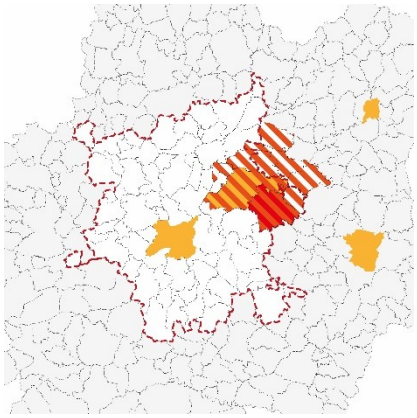
ANNEXES / 192

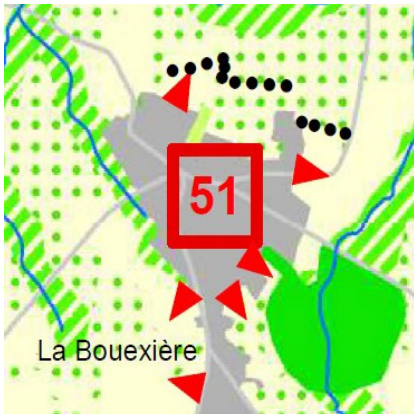
LISTE DES ESSENCES PERSISTANTES ET DES ESSENCES LOCALES BOCAGÈRES / 193

PATRIMOINE BÂTI POUVANT CHANGER DE DESTINATION / 195

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 7

LEXIQUE / 18





INTRODUCTION

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme y compris ceux dispensés de toute formalité. La conformité impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre.

AVERTISSEMENT

Au-delà du PLU, le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité…),
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations…),
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique…),
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique…),
- le code forestier (exploitation forestière…),
- le code rural (exploitation agricole…)
- …

LE PRINCIPE DE L'INDEPENDANCE DES LEGISLATIONS IMPOSE QUE LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME NE TIENNE PAS COMPTE DES RÈGLES AUTRES QUE CELLES FIGURANT DANS LE PLU ET LE CODE DE L'URBANISME. LES AUTORISATIONS D'URBANISME SONT DONC DELIVRÉES SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS ET DU RESPECT DES AUTRES REGLEMENTATIONS ET DES REGLES DU DROIT PRIVE.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Bouëxière.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS …

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables :

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

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

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

Art. R. 111-23 : 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

Art R. 111-26 : 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.

Art. R. 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle.

Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLU, les règles des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil municipal du 12 décembre 2017, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN RÈGLEMENT

1- Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

- **En zones Urbaines (U) :**

Les zones urbaines, dites « zones UA »

Sont classés en zone UA, les secteurs correspondant au centre urbain. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones urbaines, dites « zones UB »

Sont classés en zone UB, les secteurs correspondant aux quartiers périphériques de développement urbain. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones urbaines, dites « zones UEa »

Sont classés en zone UEa, les secteurs correspondant à une zone d'accueil d'activités artisanales et commerciales compatibles avec la proximité des quartiers d'habitation urbaine.

Les zones urbaines, dites « zones UEb »

Sont classés en zone UEb, les secteurs correspondant à une zone d'accueil d'activités artisanales compatibles avec la proximité des quartiers d'habitation urbaine.

Les zones urbaines, dites « zones UL »

Sont classés en zone UL, les secteurs correspondant à une zone de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les zones urbaines, dites « zones ULc »

Sont classées en zone ULc, les secteurs réservés au cimetière.

- **En zones à Urbaniser (AU) :**

Les zones à urbaniser, dites « zones AUcB »

Sont classés en zones AUcB, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones à urbaniser, dites « zones AUcEa »

Sont classés en zones AUcEa, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'activités commerciales et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les zones à urbaniser, dites « zones AUcEb »

Sont classés en zones AUcEb, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les zones à urbaniser, dites « zones AUcL »

Sont classés en zones AUcL, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (de loisirs ou d'éducation par exemple) et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les zones à urbaniser, dites « zones AUcLc »

Sont classés en zones AUcLc, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'un cimetière et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la

périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les zones à urbaniser, dites « zones AUs »

Sont classés en zones AUs, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

- **En zones Agricoles (A) :**

Les zones agricoles, dites « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles, dites « zones Ah »

Est classée en zone Ah, une zone correspondant à un hameau constructible. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves autres qu'à destination d'exploitation agricole peuvent être édifiées.

Les zones agricoles, dites « zones Ae »

Sont classées en zone Ae, les zones correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves ainsi que le changement de destination des constructions existantes nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées.

Les zones agricoles, dites « zones Aec »

Sont classées en zone Aec, les zones correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves ainsi que le changement de destination des constructions existantes nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées. Peut également être construits un logement de fonction lorsque cela est rendu obligatoire pour assurer le gardiennage de l'activité économique.

Les zones agricoles, dites « zones Agv »

Est classée en zone Agv, une zone destinée à la création d'un terrain d'accueil des gens du voyage. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves et des aménagements liés au fonctionnement d'un terrain d'accueil des gens du voyage peuvent être réalisées.

Les zones agricoles, dites « zones Ac »

Est classée en zone Ac, une zone correspondant à une ancienne carrière. Il s'agit d'un secteur où sont seuls autorisés le remblaiement par des matériaux inertes et les plantations nouvelles.

Les zones agricoles, dites « zones Ape »

Est classée en zone Ape, une zone comprenant des équipements liés à l'enseignement et/ou à l'accueil et l'hébergement des enfants. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires à l'activité existante peuvent être édifiées.

Les zones agricoles, dites « zones Apenc »

Est classée en zone Apenc, une zone destinée aux constructions temporaires et aux aménagements temporaires nécessaires à l'enseignement dispensé par le centre de formation situé à La Bonnerie.

Les zones agricoles, dites « zones Aps »

Est classée en zone Aps, une zone comprenant des équipements sociaux et/ou médicaux. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves nécessaires à l'activité existante peuvent être édifiées.

Les zones agricoles, dites « zones At »

Est classée en zone At, une zone correspondant à un secteur comprenant des activités économiques et touristique autres qu'agricoles. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimité au sein de la zone agricole, où des constructions neuves ainsi que le changement de destination des constructions existantes nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées.

- **En zones Naturelles (N) :**

Les zones naturelles, dites « zones N »

Sont classés en zone N les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, 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.

Les zones naturelles, dites « zones Np »

Sont classées en zone Np les zones naturelles de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles.

Les zones naturelles, dites « zones Nl »

Sont classées en zone Nl les zones réservées à la réalisation ou à l'extension d'aires de jeux, de structures légères de sports et de loisirs, à l'exception de toutes activités sportives et de loisirs motorisées.

Les zones naturelles, dites « zones Nep »

Sont classées en zone Nep les zones réservées aux stations d'épuration.

Les zones naturelles, dites « zones Nd »

Est classée en zone Nd, la zone réservée à la déchetterie.

2- Règlement littéral du PLU

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
- 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
- 3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- 2.4. Stationnement

3. Équipement et réseaux

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), les documents graphiques comportent également :

Les marges de recul

Dès lors qu'une marge de recul est portée au plan de zonage du PLU, aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois certains éléments de construction peuvent être autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses non couvertes et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au PLU qui précise leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les arbres isolés remarquables et les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies, les jardins cultivés et les espaces non bâtis : Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage ou de destruction, qui devront rester ponctuelles, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la commission bocage.

L'identification des « jardins cultivés ou non à préserver en zone urbaine » les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des annexes identifiées dans le présent règlement, et des voiries et accès et des équipements et infrastructures d'intérêt collectif).

Les cours d'eau : Il convient que les secteurs en bordure des cours d'eau soient protégés (corridor de 5 mètres sur chaque rive) contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entrainer aggravation du risque notamment en aval. Sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

Les cours d'eau de la liste 1 doivent être préservés de tout aménagement en application de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement.
Sur la commune de la Bouëxière, le SDAGE Loire-Bretagne classe dans la liste 1 la Veuvre / la Chèvre. Ce classement permet de préserver les cours d'eau de dégradations futures et permet d'afficher un objectif de restauration à long terme.

Les éléments repérés au titre de l'article L 151-11

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

Les linéaires commerciaux

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Les zones non aedificandi

Des zones non aedificandi ont été définies dans les documents graphiques. Il s'agit de préserver la sensibilité paysagère de ces secteurs sensibles. Y sont interdites les nouvelles constructions, y compris les annexes.

Les zones soumises au risque inondation

➔ **1/ Règles issues de la disposition 1-1 du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)**

Dans les zones soumises au risque d'inondation, peuvent être éventuellement admis :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistres (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

➔ **2/ Règles issues de la disposition 1-2 du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)**

Dans les zones soumises au risque d'inondation, sont interdit la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets. En raison de leur lien avec des opérations listées ci-dessus pouvant être admises en zone inondable, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- Les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- Les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- Les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- Les régalages sans apports extérieurs ;
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m^3 ;
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- En dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au point 1 ci-dessus.

Les éléments indiqués à titre informatif

Les zones humides : Les zones humides figurant sur le document graphique sont uniquement indiquées à titre informatif. Les zones humides, définies par les articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et création de plan d'eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent : la sécurité, le passage des réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable), les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres. Les zones humides, même non inventoriées, font l'objet des mêmes mesures de protection au titre du Code de l'environnement que celles inventoriées.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées en accord avec les services de la police de l'eau.

La servitude de protection des monuments historiques :

Les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique (présenté en annexe 5.1 du PLU) à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord des Architectes des Bâtiments de France (ABF). L'ABF s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

ARTICLES 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues

nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Caractéristiques des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

Autorisations spéciales

1 / Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 1.3. à 3.2. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, réservoir, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

2 / Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

3 / Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque (inondation,…).

- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des logements locatifs sociaux

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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 constructions affectées 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 existante avant le commencement des travaux.

Cas d'impossibilité de satisfaire les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Densité pour les nouveaux programmes de logements en opération d'ensemble

L'ensemble des zones AUc fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les OAP. Chaque secteur devra tendre vers une densité de 25 logements/hectare.

Protection de sites au titre de l'archéologie

Les sites archéologiques recensés par le service régional de l'archéologie sont présentés en annexe 5.1 et en annexe 5.3 du PLU. Cette connaissance doit permettre les consultations du service compétent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La protection des sites et gisements archéologiques recensés sur le territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au :

- Code du patrimoine (articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-4, L.522-5, L.531-14 et R.523-1 a R.523-14),

- Code de l'urbanisme (article R.111-4), Code de l'environnement (article L.122-1),
- Code pénal (article L.322-3-1 relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations).

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme précise 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 L.531-14 du Code du patrimoine dispose, en son 1er alinéa, que « lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions […] 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 ».

L'article R.523-1 du Code du patrimoine stipule que « 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 de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

ARTICLE 6 : DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME DÉCIDÉES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Permis de démolir / Article L. 421-3 du Code de l'urbanisme

Conformément à la délibération du conseil municipal 12 décembre 2017, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie :

- D'une construction de plus de 20 m^2 d'emprise au sol.
- D'une construction qui constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur (puit, four ou bâti patrimonial).

Installations de clôtures / Article R* 421-12

Conformément à la délibération du conseil municipal 12 décembre 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le zonage

En dehors de ces zonages, le respect de la réglementation s'impose aussi même s'il n'est pas nécessaire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

LEXIQUE

Ce lexique définit les terminologies utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Acrotère :

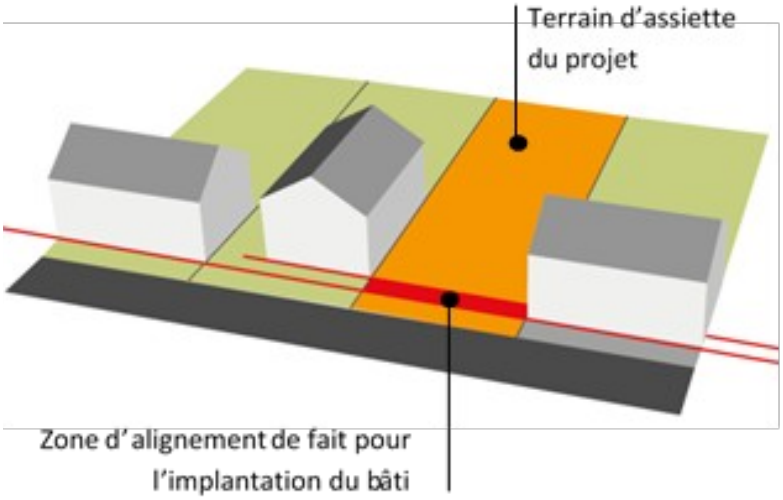
L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de toiture ou dans le prolongement de ses murs de façade

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activité destinée 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.

Alignement de fait :

Implantation de constructions formant un front bâti régulier (ligne formée par des constructions alignées).



Alignement par rapport au domaine public :

Il correspond à la limite entre le domaine public et l'unité foncière privée.

Annexe :

Construction ou installation dissociée de la construction principale et implantée sur la même parcelle ou la même unité foncière. La destination de l'annexe est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

Sont considérées comme des annexes habitables, les constructions constituées d'au moins 3 murs en pierres, en terre, en parpaings, en briques, ou en bardage bois, suivantes : garage, remise, cellier, buanderie, cave, abri de jardin...

Les constructions de type : carport, four, puits, piscine... ne sont pas considérées comme des annexes habitables.

Arbres de haute tige :

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 m du sol et qui atteint au moins 4,00 m de hauteur.

Artisanat :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

Activité professionnelle indépendante de transformation, de réparation ou de prestation de services destinées principalement à la vente de biens ou de service relevant du registre des métiers de l'artisanat.

Attique :
Est considéré comme attique, le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins un mètre à la verticale des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Autres équipements recevant du public :
Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».
Equipements d'intérêt collectif dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour l'hébergement (hébergement d'urgence, terrain d'accueil des gens du voyage), pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples,…), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (maisons de quartier,…). Cette sous-destination comprend également l'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cette sous-destination inclut également les professions libérales liées à la santé.

Baie :
Ouverture pratiquée dans un mur. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre aux hommes de circuler ou pour éclairer les pièces d'intérieures.

Balcon :
Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur de la construction.

Bâtiment :
Construction aérienne édifiée sur une unité foncière, de plus de 5 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Bâtiment d'intérêt patrimonial :
Bâtiment répondant aux quatre critères cumulatifs suivants :
1/ La construction doit présenter un réel intérêt patrimonial : construite en pierre, terre ou mixte des deux.
2/ La construction doit être constituée de quatre murs en pierre, terre ou mixte des deux avec ou sans toiture.
3/ La construction doit présenter une surface de plus de 50m² d'emprise au sol, si elle n'est pas accolée à un bâtiment principal déjà habité.
4/ Dans le cas d'une construction accolée à une habitation, celle-ci doit présenter au moins deux des critères suivants :

- Une emprise cadastrale différente du bâtiment principal habité,
- Un aspect extérieur non-uniforme au bâtiment principal habité (hauteur, toiture, façade),
- Un volume de taille plus importante que le bâtiment habité.

Bureau :
Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
Activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs secondaires et tertiaires (exemple : études, conception, informatique, recherche et développement…).

Cellule commerciale :
Construction située en rez-de-chaussée disposant d'une vitrine en façade sur rue.

Changement de destination :
Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination à une autre définie dans le Code de l'urbanisme.

Clôture :
Obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

Coeur d'îlot:
Un îlot urbain est une portion de terrain qui accueille des constructions et qui est délimité par des voies de circulation
Le coeur d'îlot est la partie centrale d'un îlot urbain, le pourtour étant constitué des terrains bordant les voies de circulation.

Commerce de détail :
Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activité de vente de matière première ou de produits manufacturés, dans l'état où elles sont achetées (ou après transformation mineure) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soit les quantités vendues. L'activité peut également recouvrir la livraison et l'installation chez le client (meubles, électroménagers, …)

Les activités qui relèvent de l'artisanat commercial au sens de l'INSEE (activité de charcuterie, boulangerie, boulangerie-pâtisserie, la pâtisserie, cuisson de produits de boulangerie…) sont considérées comme des commerces de détail.

Commerce de gros :
Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activité qui consiste à acheter, entreposer et vendre directement des marchandises généralement à une clientèle professionnelle (des détaillants, des utilisateurs professionnels ou à des collectivités) et ce quelles que soient les quantités vendues.

Construction :
Structure (sous-terraine, enterrée et aérienne) de plus de 5m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, même sans fondation est considérée comme étant une construction.

Construction avoisinante :
Construction qui se situe dans un rayon de 50 m maximum à vol d'oiseau.

Contigüe :
Est contiguë une construction qui touche une autre construction (construction contiguë).

Destination :
La destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée.

Destination (R 151-27 du Code de l'urbanisme)	Sous-destination (R 151-28 du Code de l'urbanisme)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole Exploitation forestière

HABITATON	Logement Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

Éléments architecturaux :

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux, cheminée… mais ne créant pas de surface plancher.

Emplacement réservé :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, espace vert, …). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol :

Est la projection verticale du volume de la construction, sans les ornements (éléments de modénature et marquises) ni les débords de toiture sauf s'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrepôt :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
Constructions où sont stockés temporairement et éventuellement reconditionnés des produits ou matériaux.

Équipements sportifs :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football,…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases,… Les équipements sportifs intégrés dans d'autres équipements collectifs comme un établissement d'enseignement sont réputés suivre la sous destination de cet équipement.

Espace libre :

L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

L'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exemplarité énergétique ou environnementale :

Construction respectant au minimum trois des cinq critères de la qualité environnementale suivants, dont obligatoirement la récupération des eaux pluviales :

- Conception bioclimatique de la construction : optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel ; profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffe de l'été.
- Performance thermique au moins égale au label BBC Effinergie
- Utilisation d'au moins une énergie renouvelable ou économe : énergie solaire, géothermie, aérothermie, hydrothermie, puits canadien, biomasse
- Utilisation de matériaux renouvelables : matériaux certifiés « NF Environnement » ou « écolabel européen » ou équivalent, et bois éco certifié.
- Récupération des eaux pluviales.

Exploitation agricole :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

Activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

Ensemble des opérations et activités d'abattage, façonnage et transport de bois, jusqu'à un dépôt plus ou moins provisoire, ou jusqu'à la porte de l'usine, qu'il s'agisse de bois d'œuvre ou de chauffage, ou de tout autre produit forestier (source : CNPF).

La destination « exploitation forestière » recouvre ainsi toutes les constructions et les entrepôts dont l'usage est le stockage du bois, des véhicules et autres machines nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise forestière.

Extension :

Correspond à l'agrandissement d'une construction principale ou d'une construction située sur le même terrain que la construction principale, dès lors que l'agrandissement est accolé à celle-ci.
Exemples : remise, cellier, abri de jardin, garage, carport, garage à vélos, four, puit, piscine… sont considérés comme une extension à l'habitation s'ils sont accolés à celle-ci.

Façade :

Ensemble des ouvrages ou partie d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'une construction.

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.

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.

Haie :

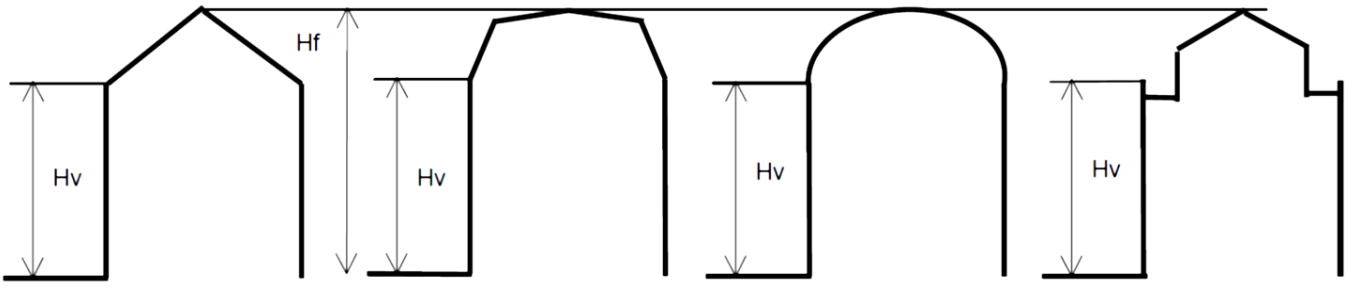
Une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec une présence d'arbustes, et, le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs…).

Hauteur :

La hauteur verticale de la façade Hv est la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond :

- Pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture,
- Pour les toitures à brisis et terrasson, à l'égout du brisis,
- Pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe,
- Pour les constructions à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible.

La hauteur au faîtage Hf correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.



Hébergement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».
Logement principal d'une tiers personne dans une résidence ou un foyer avec services (Résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées, résidences pour personnes handicapées, résidence de service,…).

Hébergement hôtelier et touristique :

Sous-destination de la catégorie « Commerces et activités de service ».
Construction caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie…) gérés par du personnel propre à l'établissement.

Industrie :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les 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.

Limite séparative :

Une limite séparative est une limite entre une propriété qui constitue le terrain d'assiette d'une construction et la ou les propriétés contigües.

Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».
Constructions des porteurs d'une mission de service public avec un accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture,…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat). Elle s'applique également aux constructions des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif ou d'un service industriel et commercial (SNCF,…).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».
Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, celles conçues pour le fonctionnement de réseaux (assainissement, eau, télécom, fibre,…) ou de services urbains ainsi que les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable.

Logement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».
Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, quelle que soit le mode d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit…). Cette sous-destination comprend également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, les chambres d'hôtes, gîtes….

Les différentes typologies de logements (collectifs, semi-collectifs, individuels…) sont définies par le code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul :

La marge de recul est une limite d'implantation des constructions par rapport à une voie publique, parallèle à celle-ci. Cette marge est mesurée à partir du milieu de la voie publique concernée.

Les marges de recul indiquées au document graphique du PLU répondent aux recommandations du département d'Ille et Vilaine (cf. règlement voirie départementale d'Ille et Vilaine).

Elles ont été instituées pour deux raisons principales :

- Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,
- Empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

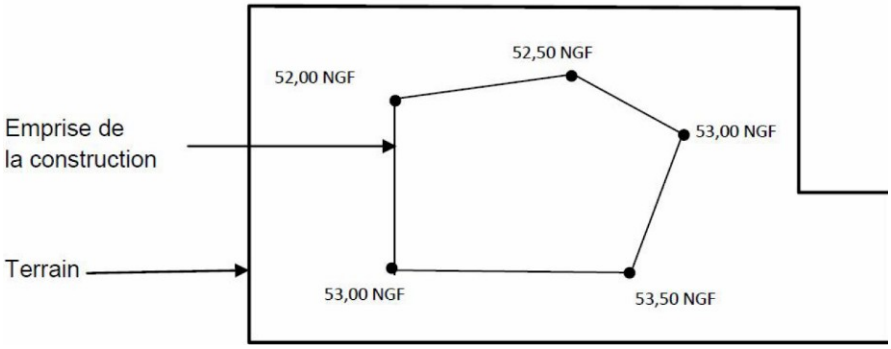
Mitoyenneté :
Elle désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles contigus (mur, clôture,…).

Mur Bahut :
Mur bas surmonté supportant par, par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade.

NGF :
Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

Niveau moyen du terrain :
Niveau constitué par la moyenne arithmétique des altitudes NGF des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction, avant travaux.

Le niveau moyen du terrain est la somme des altitudes des sommets du polygone divisé par le nombre de sommets.



Dans l'exemple ci-contre, où l'emprise de la construction est définie par un polygone à 5 côtés, le niveau moyen du terrain est de 52,80 NGF : (52,00 + 52,50 + 53,00 + 53,50 + 53,00)/5 = 52,80 NGF

Nuisance :
Elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle,…

Petit patrimoine :
Le petit patrimoine regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue". Exemple : fours, puits, chapelles, calvaires...

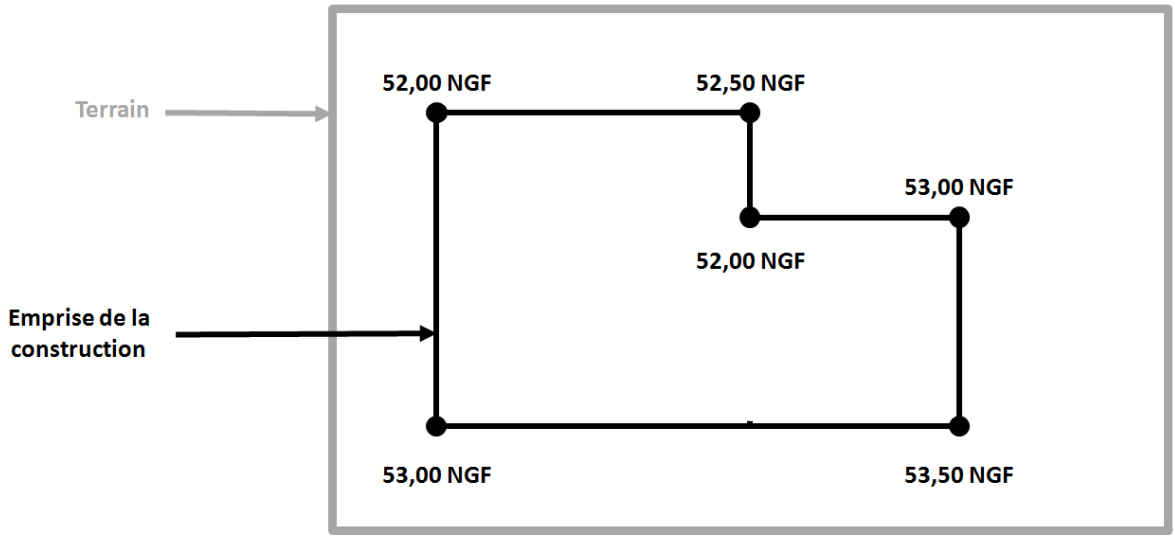
Plan d'aménagement d'ensemble :
Plan d'urbanisation qui doit porter sur la totalité des terrains de la zone concernée pour garantir la cohérence d'aménagement.

Retrait (distance d'implantation) :
Distance d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Règle de calcul des hauteurs (précisions) :

Schéma : règles de hauteur (calcul du niveau moyen du terrain : moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction)

Article 2.1.3. : POUR TOUTES LES ZONES



Niveau moyen du terrain : (52,00 + 52,50 + 52,00 + 53,00 + 53,50 + 53,00) / 6 = 52,67 NGF

Réhabilitation d'une construction :

Fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Rénovation d'une construction :

Fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration d'une construction :

Fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Restauration :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour une consommation immédiate en direct par une clientèle, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises.

Ruine :

Est considérée comme une ruine et peut donc être restaurée, une construction dont les caractéristiques principales initiales sont reconnaissables visuellement et physiquement sur le terrain : emprise au sol, hauteur de la construction, forme de la charpente, emplacement des ouvertures…

Salles d'art et de spectacles :
Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».
Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Site de production agricole :
Un site de production agricole peut être constitué de plusieurs constructions liées à l'activité économique agricole d'une même entreprise, dont les destinations relèvent de plusieurs catégories : D'une manière générale, la destination des constructions est liée à l'usage qui en est fait.

Construction à destination « exploitation agricole » (cf. définition plus haut) :

- Constructions nécessaires à l'acte de production (salle de traite, stabulation, stockage matériel, stockage fourrage…)
- Constructions liées aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation…)

Autres constructions présentes sur le site de production agricole :

- Logement de l'exploitant : destination habitation. Les chambres d'hôtes comprises dans le logement de l'exploitant relèvent de la destination habitation
- Gîte (logement meublé voué à être loué sans service d'hôtellerie spécifique) : destination habitation

Une même entreprise agricole peut posséder plusieurs sites de production.

Siège d'exploitation agricole :
Le siège correspond à l'adresse administrative de l'exploitation agricole.

Surface de plancher : (R 111-22 du Code de l'urbanisme).
La surface plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces affectées à l'habitation.

Terrain naturel :
Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Tiers (référence à la zone A) :
Un tiers est celui qui reste à demeure (CAA de Nantes du 10/07/15 - 14NT01924).

Unité foncière :
Est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA / 32

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB / 44

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEa / 56

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEb / 65

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL / 75

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ULc / 82

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Centre urbain

UA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

UA 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

UA 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UA 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

UA 1.3.2 Mixité sociale

1. Toute opération d'au moins 20 logements comportera au minimum 20% de logements sociaux (accession sociale ou locatif social).

2. Lorsqu'une opération d'ensemble est réalisée sur plusieurs unités foncières contigües, la part de logements sociaux peut être répartie différemment sur chaque unité tant que l'opération totale atteint 20% de logements sociaux.

UA 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1 Implantation des constructions

UA 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

1 Règle générale

Voies routières et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile
Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront :

- concernant les garages : avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée). Ceci afin de ménager un stationnement suffisant n'empiétant pas sur l'espace public. L'enclave privative non-close de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.
- concernant les autres constructions : soit à l'alignement par rapport au domaine public, soit avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement, par rapport au domaine public.

Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics, ...
Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

2 Règles alternatives

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
- Pour les constructions annexes bâties avec un aspect et des matériaux différents de la construction principale, un retrait d'au moins 6 mètres sera imposé.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres des deux voies.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, la nouvelle construction pourra être imposée en prolongement de cet alignement.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

UA 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. Pour les parcelles situées en cœur d'îlot les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives, sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

2. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 16 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :

- Les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

3. Pour les autres parcelles :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

4. Pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les bâtiments touristiques, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

5. Les extensions des constructions existantes peuvent se situer dans le prolongement de l'existant si elles ne réduisent pas la distance.

6. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Fond de parcelle

Concernant les logements individuels :
7. Les façades aveugles en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres.

8. Les façades avec vue en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit à l'acrotère avec un minimum de 6 mètres.

9. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.
10. Dans les opérations d'ensemble, les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.
11. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

Concernant les autres constructions :

12. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout toit avec un minimum de 6 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

13. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

Concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics :

14. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

UA 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Dans le cas de façades percées de baies éclairant des pièces, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres.

UA 2.1.2 Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 80 % de la surface de terrain.

2. L'emprise au sol peut dépasser, dans la limite de 30m² d'emprise au sol, les pourcentages dans le cas d'aménagement et/ou d'extension des habitations existantes, nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.

UA 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage, mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

2. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

4. Pour les constructions situées sur les parcelles impactées par un « linéaire commercial » identifié aux documents graphiques :

- La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,8 mètres sous poutre.
- Lorsque la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, cette hauteur maximale pourra être portée à 13 mètres sur les parcelles impactées par les linéaires commerciaux identifiés au document graphique.

5. Les règles de hauteur mentionnées ci-dessus ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps,…

UA 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en oeuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Sont interdits les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Les enduits extérieurs ou matériaux de recouvrement des nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et avec le paysage. Les couleurs auront des tonalités discrètes / tons neutres.

5. Les enduits extérieurs ou matériaux de recouvrement des extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

6. Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les toitures

7. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de la construction existante en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

8. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

9. Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf s'il s'agit d'extensions d'habitations existantes à la toiture en tuile ou autres matériaux de couleur rouge.

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

11. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

12. Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements sera à privilégier (exemple : toiture végétalisée ou membrane éco-énergétique).

UA 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé

UA 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (cf.lexique) ou qui sont à énergie positive.

UA 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé

UA 2.2.5 Densité

Non réglementé

UA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UA 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

UA 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible. Lorsque des plantations seront effectuées, il conviendra de privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou de graines allergisantes.

UA 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UA 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Des ouvrages de régulation seront imposés si nécessaire.

UA 2.3.5 Clôtures

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

En limites séparatives et fonds de parcelles

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

2. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

3. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

4. Les haies pourront être doublées facultativement par un grillage simple torsion, plastifié vert ou gris.

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

Sur la voie publique

6. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

7. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

8. Les haies pourront être doublées facultativement par un grillage simple torsion, plastifié vert.

9. Si des soutènements sont nécessaires entre le niveau fini de l'espace public et le niveau des terrains, ils pourront être traités en talus planté avec une pente maximale de 2 pour 1, en murets maçonnés de pierres de pays ou en murs bahuts enduits.

10. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

11. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

12. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

UA 2.4 Stationnement

UA 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Une construction neuve sur des places de stationnement est possible à condition de retrouver le même nombre de place de stationnement, des places supprimées par le projet en dehors de l'espace public et dans un rayon de 200 mètres.

4. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

5. Des places de stationnement situées à proximité immédiate des entrées des bâtiments doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction du projet.

UA 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de la destination de la construction :

UA 2.4.2.1 Habitation

- Logement :
  - *Habitat individuel :*

Deux places de stationnement par logement aménagés sur le terrain de la construction et une place de stationnement deux roues par logement.

  - *Habitat collectif :*

Deux places de stationnement par logement aménagés sur le terrain de la construction. Une étude de stationnement pourra imposer des places supplémentaires. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² de stationnement par logement.

  - *Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :*

Une place par logement aménagée sur le terrain de la construction.

  - *Hébergement :*

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être aménagé sur le terrain de la construction.

UA 2.4.2.2 Commerces et activités de services

- Linéaires commerciaux :

Le stationnement de l'ensemble des commerces et activités de services présents le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux », n'est pas réglementé.

- Le long des autres voies, il est exigé sur le terrain de la construction :

Pour toutes les destinations/sous-destinations ci-dessous, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche complète de 150m² de surface de plancher.

  - *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :*

Une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

  - *Artisanat, commerce de détail :*

Une place de stationnement ou une place de stationnement pour deux employés par tranche complète de 80m² de surface de plancher.

- *Restauration :*

Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

- *Hébergement hôtelier et touristique :*

Une place de stationnement par chambre.

- *Cinéma :*

Le stationnement doit répondre aux besoins du projet selon le taux et le rythme de fréquentation des constructions et être assuré en dehors de l'espace public.

UA 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les équipements scolaires, une place de stationnement par salle de classe créée ; ainsi qu'une place de stationnement deux roues par classe pour les établissements du premier degré.

Pour les autres équipements et services publics, le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UA 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Pour toutes les destinations/sous-destinations ci-dessous, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche complète de 150m² de surface de plancher.

- *Bureaux :*

Une place de stationnement, par tranche complète de 20 m² de surface de plancher.

- *Entrepôts :*

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

- *Autres activités :*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UA 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UA 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UA 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.

Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 4 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

Pour les voies en impasse ne présentant pas ce type de dispositif, il devra obligatoirement être prévu en entrée de voie une aire de présentation pour les ordures ménagères ainsi qu'un regroupement des boîtes aux lettres.

UA 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UA 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UA 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant

un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UA 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Lorsque le réseau présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UA 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UA 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UA 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Quartiers d'habitation

UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UB 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

UB 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement, qui s'applique dans un rapport de conformité, de la zone UB, les OAP, qui elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

UB 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UB 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UB 1.3.2 Mixité sociale

1. Toute opération d'au moins 20 logements comportera au minimum 20% de logements sociaux (accession sociale ou locatif social).

2. Lorsqu'une opération d'ensemble est réalisée sur plusieurs unités foncières contigües, la part de logements sociaux peut être répartie différemment sur chaque unité tant que l'opération totale atteint 20% de logements sociaux.

UB 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

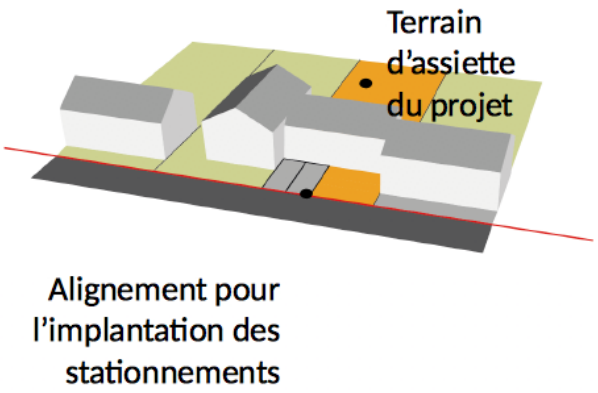
UB 2.1.1 Implantation des constructions

UB 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

1 Règle générale

Voies routières et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile
Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront :

- concernant les garages : avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée). Ceci afin de ménager un stationnement suffisant n'empiétant pas sur l'espace public. L'enclave privative non-close de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.
- concernant les autres constructions : soit à l'alignement de fait soit avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).



Alignement pour l'implantation des stationnements

Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics, ...
Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

2 Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
- Pour les constructions annexes bâties avec un aspect et des matériaux différents de la construction principale, un retrait d'au moins 6 mètres sera imposé.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres des deux voies.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, la nouvelle construction pourra être imposée en prolongement de cet alignement.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

UB 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. Pour les parcelles situées en cœur d'îlot les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives, sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

2. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 16 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :

- Les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

3. Pour les autres parcelles :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

4. Pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les bâtiments touristiques, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

5. Les extensions des constructions existantes peuvent se situer dans le prolongement de l'existant si elles ne réduisent pas la distance.

6. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Fond de parcelle

Concernant les logements individuels :
7. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

8. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

Concernant les autres constructions :
9. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

10. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

Concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics :

11. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

UB 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Dans le cas de façades percées de baies éclairant des pièces, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres.

UB 2.1.2 Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes liés à l'habitation, à l'exception des garages, ne devra pas excéder 25 m².

UB 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout/acrotère et 15 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

2. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

4. Les règles de hauteur mentionnées ci-dessus ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps,…

UB 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Sont interdits les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Les enduits extérieurs ou matériaux de recouvrement des nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et avec le paysage. Les couleurs auront des tonalités discrètes / tons neutres.

5. Les enduits extérieurs ou matériaux de recouvrement des extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

6. Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les toitures

7. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de la construction existante en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

8. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier d'une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

9. Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf s'il s'agit de couvertures déjà existantes en tuiles rouges ou d'extensions d'habitations existantes à la toiture en tuile ou autres matériaux de couleur rouge.

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

11. Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la construction.

12. Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements sera à privilégier (exemple : toiture végétalisée ou membrane éco-énergétique).

UB 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé

UB 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (cf.lexique) ou qui sont à énergie positive.

UB 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé

UB 2.2.5 Densité

Non réglementé

UB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UB 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

UB 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviales. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Sur chaque terrain d'assiette, 30 % au moins de la surface sera traité en jardin planté ou engazonné.

3. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé. Lorsque des plantations seront effectuées, il conviendra de privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou de graines allergisantes.

UB 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UB 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

UB 2.3.5 Clôtures

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

<u>En limites séparatives et fonds de parcelles</u>

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

2. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

3. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

4. Les haies pourront être doublées facultativement par un grillage simple torsion, plastifié vert ou gris.

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

<u>Sur la voie publique</u>

6. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

7. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

8. Les haies pourront être doublées facultativement par un grillage simple torsion, plastifié vert.

9. Si des soutènements sont nécessaires entre le niveau fini des voies et le niveau des terrains, ils pourront être traités en talus planté avec une pente maximale de 2 pour 1, en murets maçonnés de pierres de pays ou en murs bahuts enduits.

10. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

11. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

12. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

UB 2.4 Stationnement

UB 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur. En cas de stationnement longitudinal le long des voies, ces dimensions peuvent être de 5 mètres de longueur et 2,20 mètres de largeur.

3. Une construction neuve sur des places de stationnement est possible à condition de retrouver le même nombre de place de stationnement, des places supprimées par le projet en dehors de l'espace public et dans un rayon de 200 mètres.

4. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

5. Des places de stationnement situées à proximité immédiate des entrées des bâtiments doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction du projet.

UB 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction la destination des constructions :

UB 2.4.2.1 Habitation :

❖ Logement :

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements, une place de stationnement supplémentaire est à aménager sur l'espace public par logement.

- *Habitat individuel :*

Deux places de stationnement par logement aménagés sur le terrain de la construction et une place de stationnement deux roues par logement.

- *Habitat collectif :*

Deux places de stationnement par logement. Une étude de stationnement pourra imposer des places supplémentaires. Pour le stationnement des deux roues, 1 m² de stationnement par logement.

- *Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :*

Une place par logement.

❖ Hébergement :

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les hébergements, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

UB 2.4.2.2 Commerces et activités de services

En plus des exigences en matière de stationnement listées ci-dessous, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, au déchargement et à la manutention.
Pour toutes les destinations/sous-destinations ci-dessous, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche complète de 150m² de surface de plancher.

- *Artisanat, commerce :*

Une place de stationnement ou une place de stationnement pour deux employés, par tranche complète de 80m² de surface de plancher.

- *Restauration :*

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- *Hébergement hôtelier et touristique :*

Une place de stationnement par chambre.

- *Cinéma :*

Le stationnement doit répondre aux besoins du projet selon le taux et le rythme de fréquentation des constructions et être assuré en dehors de l'espace public.

UB 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les équipements scolaires, une place et demi de stationnement par salle de classe créée ; ainsi qu'une place de stationnement deux roues par classe pour les établissements du premier degré.

Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés, une place de stationnement par lit créé.

Pour les autres équipements et services publics, le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UB 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Pour toutes les destinations/sous-destinations ci-dessous, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche complète de 150m² de surface de plancher.

- *Bureaux :*

Une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

- *Entrepôts :*

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

- *Autres activités :*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UB 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UB 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UB 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.

Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 4 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

Pour les voies en impasse ne présentant pas ce type de dispositif, il devra obligatoirement être prévu en entrée de voie une aire de présentation pour les ordures ménagères ainsi qu'un regroupement des boîtes aux lettres.

UB 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UB 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UB 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UB 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Lorsque le réseau présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UB 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UB 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UB 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa

Zone commerciale et d'activités

UEa 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UEa 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

UEa 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.
- Les commerces de proximités inférieurs à 300m² de surface de vente.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- L'amélioration et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

UEa 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UEa 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

UEa 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé

UEa 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEa 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UEa 2.1.1 Implantation des constructions

UEa 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

3.Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

UEa 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

2. Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UEa 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

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

UEa 2.1.2 Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 60 % de la surface de terrain.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UEa 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UEa 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UEa 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Les constructions devront être de conception simple dans leur volume, leur proportion. L'expression générale doit être contemporaine et correspondre à l'activité exercée.

2. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

3. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

4. Toute nouvelle construction devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

5. Les annexes techniques (locaux à risques, dépôts de matériel,…) seront intégrés dans et non contre les volumes principaux de l'architecture pour en masquer l'aspect technique.

6. Les bâtiments comportant des lieux de travail et des bureaux seront isolés conformément à la réglementation en vigueur.

Les façades

1. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et sur l'ensemble du quartier.

2. Les matériaux recommandés sont les suivants :

- les bardages métalliques de couleur gris ou en bois à ondes horizontales,
- les bétons bruts, polis ou lasurés,
- les produits verriers,
- les habillages bois,
- l'aluminium laqué ou teinte naturelle,
- les portes sectionnelles devront être de couleur identique au RAL des façades.

3. Un socle d'une arase de 1,00 m dans la partie visible devra être envisagé dans la conception architecturale des bâtiments.

4. Les matériaux apparents (texture, couleur) doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ils doivent également être en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes.

5. Les menuiseries pourront apporter des éléments plus lumineux (blanc, aluminium, teinte gris, bois). Toute autre teinte sera proscrite.

6. Les matériaux naturels sont admis s'ils respectent les couleurs et valeurs demandées (granit gris, bois laissé naturellement grisé, schiste gris ou noir).

7. les descentes d'eaux pluviales intérieures au bâtiment sont préconisées. Si elles sont extérieures, elles doivent être de la même teinte que le bardage sur lequel elles s'appuient.

Les toitures

1. Si la différence de hauteur entre le faîtage et l'égout du toit est inférieure à 1,00 m alors le bâtiment comportera obligatoirement un acrotère qui devra cacher les toitures des constructions. Si la différence de hauteur entre le faitage et l'égout du toit est supérieure à 1,00 m alors le bâtiment pourra ne pas comporter d'acrotère.

UEa 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé

UEa 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé

UEa 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé

UEa 2.2.5 Densité

Non réglementé

UEa 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UEa 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

UEa 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Des espaces verts devront être réalisés sur une surface minimale de 10 % de la surface de la parcelle.

3. Sur les terrains situés en bordure de voie, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts à concurrence de 1 0% de la surface totale de la parcelle.

4. Les espaces plantés devront être localisés principalement en bordure des clôtures mitoyennes.

5. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible. Lorsque des plantations seront effectuées, il conviendra de privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou de graines allergisantes.

UEa 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UEa 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Une citerne de récupération des eaux pluviales est fortement recommandée sur la parcelle. Elle devra être enterrée ou intégrée au bâtiment. En aval de la citerne, les eaux seront recueillies et raccordées par le constructeur vers le collecteur approprié.

UEa 2.3.5 Clôtures

1. Les portails et portillons seront de teinte grise ou verte avec un barreaudage vertical. Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum.

2. Si elles sont posées en limite avec l'espace public (voie, chemin ou espace vert), elles doivent être en retrait de 60 cm par rapport à la limite de propriété et être doublées d'une haie sur le côté public de la clôture.

3. Les clôtures sont obligatoirement en treillis soudé (en panneaux) ou en serrurerie de teintes vert foncé, d'une hauteur n'excédant pas 2,00 m.

4. L'utilisation d'éléments de béton préfabriqués est interdit sauf pour les éléments bas des clôtures où il est possible de prévoir des soubassements béton sur une hauteur de 30cm maximum.

5. Les haies vives ou taillées, doivent être composés d'un mélange d'au moins 3 espèces différents et comportant plus de 50 % de plants à feuilles caduc. Les conifères et lauriers palme sont interdits.

6. En limite séparative de deux lots, les clôtures doivent être implantées en limite de propriété et doivent être doublées d'un écran végétal.

UEa 2.4 Stationnement

UEa 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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).

5. Des places de stationnement situées à proximité immédiate des entrées des bâtiments doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction du projet.

UEa 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de la destination des constructions :

UEa 2.4.2.1 Commerces et activités de services

En plus des exigences en matière de stationnement listées ci-dessous, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, au déchargement et à la manutention.
Pour toutes les destinations/sous-destinations ci-dessous, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche complète de 150m² de surface de plancher.

- *Commerce :*

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher jusqu'à 500 m² de surface de plancher ; et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m² jusqu'à 1 000 m².
Pour les surfaces de plus de 1 000 m², le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

- *Artisanat :*

Une place de stationnement ou une place de stationnement pour deux employés par tranche complète de 80 m² de surface de plancher.

- *Restauration :*

Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

UEa 2.4.2.2 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

UEa 2.4.2.3 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Pour toutes les destinations/sous-destinations ci-dessous, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher.

- *Bureaux :*

Une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

- *Entrepôts :*

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

- *Autres activités :*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UEa 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UEa 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UEa 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique.

UEa 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UEa 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UEa 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UEa 3.2.3 Eaux pluviales

1. 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.

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UEa 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UEa 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UEa 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEb

Zone d'activités

UEb 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UEb 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Restauration
- Commerce de gros

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

UEb 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- L'extension des serres existantes à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

UEb 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UEb 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

UEb 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé

UEb 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEb 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UEb 2.1.1 Implantation des constructions

UEb 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Le long des routes départementales, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 10 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public. Pour les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 50 mètres, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public.

2. Le long des autres voies, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public.

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
- Lorsqu'il existe sur des parcelles limitrophes des bâtiments édifiés avec une harmonie d'ensemble, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

UEb 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. La construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

3. Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UEb 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

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

UEb 2.1.2 Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 60 % de la surface de terrain.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UEb 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

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

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UEb 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UEb 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Les constructions devront être de conception simple dans leur volume, leur proportion. L'expression générale doit être contemporaine et correspondre à l'activité exercée.

2. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

3. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

4. Toute nouvelle construction devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

5. Les annexes techniques (locaux à risques, dépôts de matériel,…) seront intégrés dans et non contre les volumes principaux de l'architecture pour en masquer l'aspect technique.

6. Les bâtiments comportant des lieux de travail et des bureaux seront isolés conformément à la réglementation en vigueur.

Les façades

1. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments d'une même parcelle et la qualité générale des espaces.

2. Les matériaux recommandés sont les suivants :

- les bardages métalliques de couleur gris ou en bois à ondes horizontales,
- les bétons bruts, polis ou lasurés,
- les produits verriers,
- les habillages bois,
- l'aluminium laqué ou teinte naturelle,
- les portes sectionnelles devront être de couleur identique au RAL des façades.

3. Les façades réfléchissantes seront interdites.

4. Un socle d'une arase de 1,00 m dans la partie visible devra être envisagé dans la conception architecturale des bâtiments.

5. Les matériaux apparents (texture, couleur) doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ils doivent également être en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes.

6. Les menuiseries pourront apporter des éléments plus lumineux (blanc, aluminium, teinte gris, bois). Toute autre teinte sera proscrite.

7. Les matériaux naturels sont admis s'ils respectent les couleurs et valeurs demandées (granit gris, bois laissé naturellement grisé, schiste gris ou noir).

8. Les descentes d'eaux pluviales intérieures au bâtiment sont préconisées. Si elles sont extérieures, elles doivent être de la même teinte que le bardage sur lequel elles s'appuient.

9. Les façades des extensions doivent s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures

1. Si la différence de hauteur entre le faîtage et l'égout du toit est inférieure à 1,00 m alors le bâtiment comportera obligatoirement un acrotère qui devra cacher les toitures des constructions. Si la différence de hauteur entre le faitage et l'égout du toit est supérieure à 1,00 m alors le bâtiment pourra ne pas comporter d'acrotère.

2. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de la construction existante.

UEb 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé

UEb 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé

UEb 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé

UEb 2.2.5 Densité

Non réglementé

UEb 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UEb 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UEb 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration

pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Des espaces verts devront être réalisés sur une surface minimale de 10 % de la surface de la parcelle.

3. Sur les terrains situés en bordure de voie, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts à concurrence de 10 % de la surface totale de la parcelle.

4. Les espaces plantés devront être localisés principalement en bordure des clôtures mitoyennes.

5. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible. Lorsque des plantations seront effectuées, il conviendra de privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou de graines allergisantes.

UEb 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UEb 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Une citerne de récupération des eaux pluviales est fortement recommandée sur la parcelle. Elle devra être enterrée ou intégrée au bâtiment. En aval de la citerne, les eaux seront recueillies et raccordées par le constructeur vers le collecteur approprié.

UEb 2.3.5 Clôtures

1. Les portails et portillons seront de teinte grise ou verte avec un barreaudage vertical. Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum.

2. Si elles sont posées en limite avec l'espace public (voie, chemin ou espace vert), elles doivent être en retrait de 60 cm par rapport à la limite de propriété et être doublées d'une haie sur le côté public de la clôture.

3. Les clôtures sont obligatoirement en treillis soudé (en panneaux) ou en serrurerie de teintes vert foncé, d'une hauteur n'excédant pas 2,00m.

4. L'utilisation d'éléments de béton préfabriqués est interdit sauf pour les éléments bas des clôtures où il est possible de prévoir des soubassements béton sur une hauteur de 30 cm maximum.

5. Les haies vives ou taillées, doivent être composés d'un mélange d'au moins 3 espèces différents et comportant plus de 50 % de plants à feuilles caduc. Les conifères et lauriers palme sont interdits.

6. En limite séparative de deux lots, les clôtures doivent être implantées en limite de propriété et doivent être doublées d'un écran végétal.

UEb 2.4 Stationnement

UEb 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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).

5. Des places de stationnement situées à proximité immédiate des entrées des bâtiments doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction du projet.

UEb 2.4.2 Dispositions particulières

En plus des exigences en matière de stationnement listées ci-dessous, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, au déchargement et à la manutention.
Pour toutes les destinations/sous-destinations ci-dessous, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher.

- *Commerce de gros :*

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher jusqu'à 500 m² de surface de plancher ; et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 15 m² jusqu'à 1 000 m².
Pour les surfaces de plus de 1 000 m², le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

- *Restauration :*

Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant,

UEb 2.4.2.2 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

UEb 2.4.2.3 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Pour toutes les destinations/sous-destinations ci-dessous, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher.

- *Bureaux :*

Une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

- *Entrepôts :*

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

- *Industrie:*

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

- *Autres activités:*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UEb 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UEb 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UEb 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique.

UEb 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UEb 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UEb 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UEb 3.2.3 Eaux pluviales

1. 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.

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UEb 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UEb 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UEb 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Zone à vocation de loisirs

UL 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UL 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Commerces et activités de service

- Restauration
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

UL 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les constructions neuves d'habitation hormis celles prévues au paragraphe suivant.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Ces logements doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante.
- Les équipements permettant la production et/ou le stockage de l'énergie.
- Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions qui leur sont techniquement nécessaires.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.
- Le camping intégré à un ensemble sportif ainsi que les constructions nécessaires à son fonctionnement.

UL 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UL 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

UL 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé

UL 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UL 2.1.1 Implantation des constructions

UL 2.1.1.1 Implantation par rapport à l'emprise publique

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au domaine public, sauf s'il s'agit d'espaces verts et de cheminements doux.

2. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum d'au moins 3 mètres des espaces verts et cheminements doux.

UL 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limite séparative

3. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Fond de parcelle

4. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

UL 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé

UL 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé

UL 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé

UL 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Les façades

2. Toute construction devra avoir des caractéristiques telles qu'elles ne puissent nuire à l'intérêt de l'ensemble.

3. Sont interdits les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les même matériaux que ceux de la façade principale, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

Les toitures

5. Les toitures doivent être réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement.

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

7. Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la construction.

UL 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé

UL 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé

UL 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé

UL 2.2.5 Densité

Non réglementé

UL 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UL 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

UL 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible. Lorsque des plantations seront effectuées, il conviendra de privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou de graines allergisantes.

3. La végétation nouvelle au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant

4. La surface minimale d'espaces plantés ou engazonnées est de 30 %

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

6. Tout arbre venant à disparaître doit être remplacé.

UL 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UL 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UL 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

2. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

UL 2.4 Stationnement

UL 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Des places de stationnement situées à proximité immédiate des entrées des bâtiments doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction du projet.

UL 2.4.2 Dispositions particulières

1. Pour les terrains de camping et de caravaning, une place de stationnement par tente et par caravane ; une place visiteur pour 10 emplacements ; un emplacement deux roues par unité de 20 personnes accueillies.

2. Pour la restauration : une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant,

3. Pour le cinéma : le stationnement doit répondre aux besoins du projet selon le taux et le rythme de fréquentation des constructions et être assuré en dehors de l'espace public.

4. Pour les autres destinations et sous-destinations, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UL 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UL 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UL 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UL 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).

UL 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UL 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UL 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UL 3.2.3 Eaux pluviales

1. 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.

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UL 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UL 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UL 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULc

Cimetière

ULc 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ULc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Autres équipements recevant du public

ULc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution du cimetière.

UL 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

ULc 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ULc 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

ULc 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

ULc 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

ULc 2.4 Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public et non closes. Une note explicative, présentant le besoin et le stationnement qui s'y rapporte, sera à fournir lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

ULc 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ULc 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

ULc 3.2 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcB / 85

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcEa / 87

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcEb / 89

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcL / 91

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUcLc / 92

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUs / 93

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUcB

Future zone pavillonnaire à court/moyen terme

AUcB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUcB 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

AUcB 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone UB.

Si l’urbanisation s’effectue par une succession d’opérations différentes, chacune d’elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d’aménagement d’ensemble général.

POUR LES ARTICLES AUcB 1.3 À AUcB 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UB (UB 1.3, UB 2 et UB 3), qui s’opposent aux demandes d’autorisation d’urbanisme dans un rapport de conformité, ainsi que des orientations d’aménagement spécifiques à chaque zone AUcB, qui s’appliquent dans un rapport de compatibilité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUcEa

Future zone commerciale à court/moyen terme

AUcEa 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUcEa 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

AUcEa 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP, qui s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et le règlement de la zone UEa qui s'appliquent dans un rapport de conformité. **Pour rappel, sont interdits les commerces de de détails inférieurs à 300 m² de surface de vente.**

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

POUR LES ARTICLES AUcEa 1.3 À AUcEa 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UEa (UEa 1.3, UEa 2 et UEa 3) ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques à chaque zone AUcEa.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUcEb

Future zone d'activités à court/moyen terme

AUcEb 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUcEb 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

AUcEb 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone UEb.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

POUR LES ARTICLES AUcEb 1.3 À AUcEb 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UEb (UEb 1.3, UEb 2 et UEb 3) ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques à chaque zone AUcEb.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUcL

Future zone de loisirs à court/moyen terme

AUcL 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUcL 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Commerces et activités de service

- Restauration
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

AUcL 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter le règlement de la zone UL.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

POUR LES ARTICLES AUcL 1.3 À AUcL 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UL (UL 1.3, UL 2 et UL 3).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUcLc

Futur cimetière à court/moyen terme

AUcLc 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUcLc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Autres équipements recevant du public

AUcLc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter le règlement de la zone ULc.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

POUR LES ARTICLES AUcLc 1.3 À AUcLc 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone ULc (ULc 1.3, ULc 2 et ULc 3).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUs

Future zone pavillonnaire à long terme

AUs 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUs 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

AUs 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes,
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui rendent impropre à l'urbanisation ultérieure.

2. Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et environnementale, les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

AUs 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

AUs 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

AUs 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A / 96

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ah / 106

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ae / 115

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Aec / 124

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Agv / 133

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ac / 139

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ape / 143

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Apenc / 152

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Aps / 156

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE At / 165

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone agricole

A 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Exploitation agricole

- Exploitation agricole

Habitation

- Logement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

A 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

Dispositions générales

- Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

Pour les exploitants agricoles

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (de manière à ne pas réduire la distance existante par rapport aux tiers) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole. Un seul logement est autorisé par site de production agricole existant nécessitant une présence permanente dès lors qu'aucun logement n'est déjà existant. En cas de création d'un logement ou d'une annexe, ces derniers doivent être réalisés prioritairement par changement de destination d'un bâtiment répondant aux critères de définition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial (cf.lexique). Si aucun bâtiment ne remplit ces critères pour un changement de destination, la construction d'un logement neuf ou d'une annexe neuve est alors possible.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial existantes (cf.lexique) à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- L'extension des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Pour les tiers

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial existantes repérées aux documents graphiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

A 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

A 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

A 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

A 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A 2.1.1 Implantation des constructions

A 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des routes départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

A 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions autres qu'agricole (ou forestière), doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Pour les bâtiments agricoles, 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 moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout/acrotère, sans être inférieure à 3 mètres.

A 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Sur un site de production agricole, tout nouveau logement doit être édifié à une distance maximale de 30 mètres par rapport aux constructions existantes sur la même propriété.

2. Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

A 2.1.2 Emprise au sol

1. L'emprise au sol d'une nouvelle construction à destination de logement sur un site d'exploitation agricole est limitée à 150 m².

2. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 70 m² : est autorisé 50 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² : est autorisé 30 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

3. Les annexes devront respecter une emprise au sol cumulée de 60 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

A 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole, en dehors des installations et équipements techniques agricoles, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations et équipements techniques agricoles (exemple : les silos, les cuves et les ponts roulants,...).

4. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 7 mètres à l'égout/acrotère et 10 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

5. La hauteur maximale du bâtiment annexe à l'habitation autorisé n'excédera pas 4,50 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les constructions à destination d'exploitation agricole devront être réalisées soit en bardage bois soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Les extensions d'un bâtiment agricole devront s'harmoniser avec la construction principale.

5. Les enduits extérieurs des nouveaux logements et les extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Les enduits extérieurs devront être de ton neutre.

6. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

7. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

8. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection des bâtiments d'intérêt patrimonial (cf.lexique) sont autorisés, sous réserve de :

- Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection.
- Respecter La composition de la façade.
- Ne pas dénaturer l'architecture des façades à l'occasion de l'agrandissement des ouvertures.

Les toitures

9. Pour la construction des bâtiments agricoles, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

10. La toiture des constructions d'habitation et des constructions autorisées à changer de destination doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

11. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

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

13. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

A 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

A 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

A 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

A 2.2.5 Densité

Non réglementé.

A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

A 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

A 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

3. Sur chaque terrain d'assiette d'une habitation, 40 % au moins de la surface sera traité en jardin planté ou engazonné. Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² de terrain.

A 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

A 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

A 2.3.5 Clôtures

<u>En limites séparatives et fonds de parcelles</u>

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

4. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

5. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales sont autorisés.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

7. Les clôtures maçonnées sont autorisées à condition d'être soit en pierre, soit en parpaings enduits. Les clôtures en béton banché sont autorisées à condition d'être soit à nues, soit enduites, soit peintes. Ces clôtures ne doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 5 mètres.

Sur la voie publique

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.

9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales.

A 2.4 Stationnement

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Les nouvelles constructions et installations devront comporter au minimum deux places de stationnement non couvertes en plus du garage.

A 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

A 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

A 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

A 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

A 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

A 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

A 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

A 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

A 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

Hameau constructible

Ah 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ah 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt

Ah 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions nouvelles d'habitation.
- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial existantes repérées aux documents graphiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1. Le pétitionnaire devra justifier de

l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Ce changement de destination, s'agissant des tiers, est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

4. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Ah 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ah 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ah 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Ah 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ah 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Ah 2.1.1 Implantation des constructions

Ah 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des routes départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Ah 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ah 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

Ah 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

Ah 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 7 mètres à l'égout/acrotère et 10 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

Ah 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ah 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Les enduits extérieurs des nouveaux logements et les extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

5. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

6. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

7. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection des bâtiments d'intérêt patrimonial (cf.lexique) sont autorisés, sous réserve de :

- Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection.
- Respecter La composition de la façade.
- Ne pas dénaturer l'architecture des façades à l'occasion de l'agrandissement des ouvertures.

Les toitures

8. La toiture des constructions d'habitation et des constructions autorisées à changer de destination doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

9. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

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

11. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

12. Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements sera à privilégier (exemple : toiture végétalisée ou membrane éco-énergétique).

Ah 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

Ah 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (cf.lexique) ou qui sont à énergie positive.

Ah 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ah 2.2.5 Densité

Non réglementé.

Ah 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ah 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

Ah 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

3. Sur chaque terrain d'assiette d'une habitation, 40 % au moins de la surface sera traité en jardin planté ou engazonné. Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² de terrain.

Ah 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Ah 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Ah 2.3.5 Clôtures

<u>En limites séparatives et fonds de parcelles</u>

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

4. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

5. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales sont autorisés.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

7. Les clôtures maçonnées sont autorisées à condition d'être soit en pierre, soit en parpaings enduits. Les clôtures en béton banché sont autorisées à condition d'être soit à nues, soit enduites, soit peintes. Ces clôtures ne doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 5 mètres.

<u>Sur la voie publique</u>

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.

9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales.

Ah 2.4 Stationnement

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Les nouvelles constructions et installations devront comporter au minimum deux places de stationnement non couvertes en plus du garage.

Ah 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ah 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ah 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Ah 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ah 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Ah 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ah 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L’évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Ah 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l’infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ah 3.2.4 Communications électroniques

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ah 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ah 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d’ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ae

Activités économiques présentes en zone agricole

Ae 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ae 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Industrie

Ae 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (périmètre de réciprocité de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes.
- Le changement de destination des bâtiments, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, uniquement pour les activités économiques. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Ce changement de destination, s'agissant des tiers, est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

4. Sont interdites toutes constructions neuves d'habitation hormis les extensions et les annexes aux habitations existantes.

5. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Ae 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ae 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ae 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Ae 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Ae 2.1.1 Implantation des constructions

Ae 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des routes départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Ae 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ae 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation ou d'une activité économique existante à la date d'approbation du PLU doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette construction.

Ae 2.1.2 Emprise au sol

1. L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 200 m².

2. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 70 m² : est autorisé 50 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² : est autorisé 30 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

3. L'extension d'un logement ne doit pas générer de création de nouveaux logements.

4. Les annexes devront respecter une emprise au sol cumulée de 60 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

Ae 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions à destination d'activité économique ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. La hauteur des extensions d'habitation individuelle ne pourra excéder 7 mètres à l'égout/acrotère et 10 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

5. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

Ae 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ae 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

<u>Dispositions générales</u>

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

<u>Les façades</u>

3. Les constructions à destination d'activité économique devront être réalisées soit en bardage bois soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Les extensions d'un bâtiment à destination d'activité économique devront s'harmoniser avec la construction principale.

5. Les enduits extérieurs des extensions d'une habitation devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Les enduits extérieurs devront être de ton neutre.

6. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

7. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

8. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection des bâtiments d'intérêt patrimonial (cf.lexique) sont autorisés, sous réserve de :

- Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection.
- Respecter La composition de la façade.
- Ne pas dénaturer l'architecture des façades à l'occasion de l'agrandissement des ouvertures.

Les toitures

9. Pour la construction des bâtiments à destination d'activité économique, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

10. La toiture des constructions autorisées à changer de destination doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

11. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

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

13. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Ae 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

Ae 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

Ae 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ae 2.2.5 Densité

Non réglementé.

Ae 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ae 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Ae 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

Ae 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Ae 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Ae 2.3.5 Clôtures

<u>En limites séparatives et fonds de parcelles</u>

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

4. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

5. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales sont autorisés.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

7. Les clôtures maçonnées sont autorisées à condition d'être soit en pierre, soit en parpaings enduits. Les clôtures en béton banché sont autorisées à condition d'être soit à nues, soit enduites, soit peintes. Ces clôtures ne doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 5 mètres.

<u>Sur la voie publique</u>

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.

9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales.

Ae 2.4 Stationnement

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Les nouvelles constructions et installations devront comporter au minimum deux places de stationnement non couvertes en plus du garage.

Ae 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ae 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ae 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Ae 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ae 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Ae 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ae 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ae 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ae 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ae 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ae 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aec

Activités économiques présentes en zone agricole

Aec 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Aec 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Industrie

Aec 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (périmètre de réciprocité de 100m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes.
- Le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est obligatoire pour assurer le gardiennage de l'activité économique. Un seul logement est autorisé par site d'activité économique existant nécessitant une présence permanente dès lors qu'aucun logement n'est déjà existant.
- Le changement de destination des bâtiments, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, uniquement pour les activités économiques. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Ce changement de destination, s'agissant des tiers, est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.

- L'extension des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

4. Sont interdites toutes constructions neuves d'habitation, hormis le logement des personnes dont la présence permanente est obligatoire pour assurer le gardiennage de l'activité et hormis les extensions et les annexes aux habitations existantes.

5. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Aec 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aec 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Aec 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Aec 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aec 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Aec 2.1.1 Implantation des constructions

Aec 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des routes départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Aec 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aec 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation ou d'une activité économique existante à la date d'approbation du PLU doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette construction.

Aec 2.1.2 Emprise au sol

1. L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 150 m².

2. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 70 m² : est autorisé 50 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² : est autorisé 30 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

3. L'extension d'un logement ne doit pas générer de création de nouveaux logements.

4. Les annexes devront respecter une emprise au sol cumulée de 60 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

Aec 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions à destination d'activité économique ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 7 mètres à l'égout/acrotère et 10 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

5. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

Aec 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aec 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les constructions à destination d'activité économique devront être réalisées soit en bardage bois soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Les extensions d'un bâtiment à destination d'activité économique devront s'harmoniser avec la construction principale.

5. Les enduits extérieurs des extensions d'une habitation devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Les enduits extérieurs devront être de ton neutre.

6. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

7. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

8. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection des bâtiments d'intérêt patrimonial (cf.lexique) sont autorisés, sous réserve de :

- Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection.
- Respecter La composition de la façade.
- Ne pas dénaturer l'architecture des façades à l'occasion de l'agrandissement des ouvertures.

Les toitures

9. Pour la construction des bâtiments à destination d'activité économique, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

10. La toiture des constructions d'habitation et des constructions autorisées à changer de destination doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

11. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

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

13. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Aec 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

Aec 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

Aec 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Aec 2.2.5 Densité

Non réglementé.

Aec 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Aec 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Aec 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

Aec 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Aec 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Aec 2.3.5 Clôtures

<u>En limites séparatives et fonds de parcelles</u>

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

4. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

5. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales sont autorisés.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

7. Les clôtures maçonnées sont autorisées à condition d'être soit en pierre, soit en parpaings enduits. Les clôtures en béton banché sont autorisées à condition d'être soit à nues, soit enduites, soit peintes. Ces clôtures ne doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 5 mètres.

<u>Sur la voie publique</u>

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.

9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales.

Aec 2.4 Stationnement

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Les nouvelles constructions et installations devront comporter au minimum deux places de stationnement non couvertes en plus du garage.

Aec 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Aec 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Aec 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Aec 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Aec 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Aec 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Aec 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L’évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Aec 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l’infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Aec 3.2.4 Communications électroniques

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Aec 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Aec 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d’ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Agv

Aire d'accueil des gens du voyage

Agv 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Agv 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Autres équipements recevant du public

Agv 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant, les constructions et aménagements liés au fonctionnement d'un terrain d'accueil des gens du voyage.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

Agv 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Agv 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Agv 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Agv 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Agv 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Agv 2.1.1 Implantation des constructions

Agv 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des routes départementales

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.

Agv 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Agv 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Agv 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

Agv 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Disposition particulière

2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

Agv 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Agv 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Sont interdits les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les toitures

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

5. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Agv 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

Agv 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

Agv 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Agv 2.2.5 Densité

Non réglementé.

Agv 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Agv 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Agv 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

Agv 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Agv 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Agv 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

4. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

Agv 2.4 Stationnement

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être aménagé sur le terrain de la construction.

Agv 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Agv 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Agv 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Agv 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Agv 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Agv 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Agv 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L’évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Agv 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l’infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Agv 3.2.4 Communications électroniques

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Agv 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Agv 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d’ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac

Ancienne carrière de Chevré

Ac 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ac 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Ac 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (périmètre de réciprocité de 100m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions, utilisation du sol, travaux et dépôts nécessaires à l'implantation, l'extension ou la transformation d'une installation de stockage de déchets inertes à la condition que soient mise en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les zones techniques (pesage, décrotteur…), système de pulvérisation et de nettoyage des camions àla condition que soient mise en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

Ac 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ac 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ac 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Ac 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ac 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Ac 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Ac 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ac 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Ac 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

Ac 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Ac 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Ac 2.3.5 Clôtures

Non réglementé.

Ac 2.4 Stationnement

Non réglementé.

Ac 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ac 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ac 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Ac 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ac 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Ac 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ac 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ac 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ac 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ac 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ac 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ape

Centre de formation de La Bonnerie

Ape 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ape 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Ape 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Les équipements liés à l'enseignement et/ou à l'accueil et l'hébergement des élèves et du personnel du centre de formation.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante des équipements autorisés.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

4. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Ape 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ape 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ape 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Ape 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ape 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Ape 2.1.1 Implantation des constructions

Ape 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des routes départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Ape 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ape 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

Ape 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

Ape 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 7 mètres à l'égout/acrotère et 10 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

5. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

Ape 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ape 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Les enduits extérieurs des nouvelles constructions et les extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Les enduits extérieurs devront être de ton neutre.

5. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

6. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

7. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection des bâtiments d'intérêt patrimonial (cf.lexique) sont autorisés, sous réserve de :

- Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection.
- Respecter La composition de la façade.
- Ne pas dénaturer l'architecture des façades à l'occasion de l'agrandissement des ouvertures.

Les toitures

8. La toiture des nouvelles constructions doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

9. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

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

11. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Ape 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

Ape 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (cf.lexique) ou qui sont à énergie positive.

Ape 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ape 2.2.5 Densité

Non réglementé.

Ape 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ape 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

Ape 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

Ape 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Ape 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Ape 2.3.5 Clôtures

En limites séparatives et fonds de parcelles

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

4. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

5. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales sont autorisés.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

7. Les clôtures maçonnées sont autorisées à condition d'être soit en pierre, soit en parpaings enduits. Les clôtures en béton banché sont autorisées à condition d'être soit à nues, soit enduites, soit peintes. Ces clôtures ne doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 5 mètres.

Sur la voie publique

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.

9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales.

Ape 2.4 Stationnement

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes.

2. Les dimensions minimales d’une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Le stationnement doit répondre aux besoins selon la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Ape 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ape 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ape 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Ape 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ape 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Ape 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ape 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ape 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ape 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ape 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ape 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Apenc

Site d'enseignement du centre de formation de La Bonnerie

Apenc 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Apenc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Apenc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés les constructions temporaires et les aménagements temporaires nécessaires à l'enseignement dispensé par le centre de formation.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

Apenc 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Apenc 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Apenc 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Apenc 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Apenc 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Apenc 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

Apenc 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

Apenc 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Apenc 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Apenc 2.3.5 Clôtures

Non réglementé.

Apenc 2.4 Stationnement

Non réglementé.

Apenc 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Apenc 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Apenc 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Apenc 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Apenc 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Apenc 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Apenc 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Apenc 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Apenc 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Apenc 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Apenc 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aps

Centre médical Rey-Leroux

Aps 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Aps 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Aps 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site :

- Les équipements sociaux et/ou médicaux.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante des équipements autorisés.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

4. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

5. Les démolitions sont interdites, excepté les démolitions partielles liées à la réalisation d'une extension par rapport à la surface initiale.

Aps 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Aps 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Aps 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Aps 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aps 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Aps 2.1.1 Implantation des constructions

Aps 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des routes départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Aps 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aps 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

Aps 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

Aps 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 7 mètres à l'égout/acrotère et 10 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

5. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

Aps 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aps 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Les enduits extérieurs des nouvelles constructions et les extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Les enduits extérieurs devront être de ton neutre.

5. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

6. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

7. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection des bâtiments d'intérêt patrimonial (cf.lexique) sont autorisés, sous réserve de :

- Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection.
- Respecter La composition de la façade.
- Ne pas dénaturer l'architecture des façades à l'occasion de l'agrandissement des ouvertures.

Les toitures

8. La toiture des nouvelles constructions doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

9. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

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

11. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

Aps 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

Aps 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (cf.lexique) ou qui sont à énergie positive.

Aps 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Aps 2.2.5 Densité

Non réglementé.

Aps 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Aps 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

Aps 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

Aps 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Aps 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Aps 2.3.5 Clôtures

<u>En limites séparatives et fonds de parcelles</u>

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

4. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

5. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales sont autorisés.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

7. Les clôtures maçonnées sont autorisées à condition d'être soit en pierre, soit en parpaings enduits. Les clôtures en béton banché sont autorisées à condition d'être soit à nues, soit enduites, soit peintes. Ces clôtures ne doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 5 mètres.

<u>Sur la voie publique</u>

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.

9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales.

Aps 2.4 Stationnement

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes.

2. Les dimensions minimales d’une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Le stationnement doit répondre aux besoins selon la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Aps 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Aps 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Aps 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Aps 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Aps 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Aps 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Aps 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L’évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Aps 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l’infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Aps 3.2.4 Communications électroniques

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Aps 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Aps 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d’ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE At

Activités touristiques présentes en zone agricole

At 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

At 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Commerces et activités de service

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres équipements recevant du public

At 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (périmètre de réciprocité de 100m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques existantes.
- Le changement de destination des bâtiments, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, uniquement pour les activités touristiques. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Ce changement de destination, s'agissant des tiers, est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des constructions existantes.

- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

4. Sont interdites toutes constructions neuves d'habitation hormis les extensions et les annexes aux habitations existantes.

5. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

At 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

At 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

At 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

At 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

At 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

At 2.1.1 Implantation des constructions

At 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

1. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

At 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

At 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation ou d'une activité économique existante à la date d'approbation du PLU doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette construction.

At 2.1.2 Emprise au sol

1. L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 150 m².

2. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 70 m² : est autorisé 50% d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² : est autorisé 30% d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

3. L'extension d'un logement ne doit pas générer de création de nouveaux logements.

4. Les annexes devront respecter une emprise au sol cumulée de 60 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

At 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout/acrotère et 10 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

At 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

At 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les enduits extérieurs des extensions d'une habitation devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Les enduits extérieurs devront être de ton neutre.

4. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

5. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

6. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection des bâtiments d'intérêt patrimonial (cf.lexique) sont autorisés, sous réserve de :

- Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection.
- Respecter La composition de la façade.
- Ne pas dénaturer l'architecture des façades à l'occasion de l'agrandissement des ouvertures.

Les toitures

7. La toiture des constructions d'habitation et des constructions autorisées à changer de destination doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

8. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

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

10. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

At 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

At 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

At 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

At 2.2.5 Densité

Non réglementé.

At 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

At 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

At 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

At 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

At 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

At 2.3.5 Clôtures

En limites séparatives et fonds de parcelles

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

4. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

5. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales sont autorisés.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

7. Les clôtures maçonnées sont autorisées à condition d'être soit en pierre, soit en parpaings enduits. Les clôtures en béton banché sont autorisées à condition d'être soit à nues, soit enduites, soit peintes. Ces clôtures ne doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 5 mètres.

Sur la voie publique

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.

9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales.

At 2.4 Stationnement

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Les nouvelles constructions et installations devront comporter au minimum deux places de stationnement non couvertes en plus du garage.

At 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

At 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

At 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

At 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

At 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

At 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

At 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonomes uivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L’évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

At 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l’infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

At 3.2.4 Communications électroniques

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

At 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l’extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

At 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d’ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N / 174

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Np / 183

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nl / 186

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nep / 188

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nd / 190

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle

N 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

N 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation forestière

Habitation

- Logement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Autres équipements recevant du public

N 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

Dispositions générales :

- Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

Pour les exploitants forestiers

1. Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux, l'activité agricole (périmètre de réciprocité de 100m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial existantes (cf.lexique) à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au N.1.1. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.

- L'extension des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Pour les tiers

1. Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux, l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial existantes repérées aux documents graphiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévues au N 1.1. Ce changement de destination, s'agissant des tiers, est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

N 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

N 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

N 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

N 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

N 2.1.1 Implantation des constructions

N 2.1.1.1 Implantation par rapport à l'emprise publique

Le long des routes départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

N 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions autres que forestier, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Pour les bâtiments forestiers, 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 moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout/acrotère, sans être inférieure à 3 mètres.

N 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

N 2.1.2 Emprise au sol

1. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 70 m² : est autorisé 50% d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² : est autorisé 30% d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

2. Les annexes devront respecter une emprise au sol cumulée de 60 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

N 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions à destination d'exploitation forestière, en dehors des installations et équipements techniques forestiers, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations et équipements techniques forestiers (exemple : les silos, les cuves et les ponts roulants,...).

4. La hauteur maximale du bâtiment annexe à l'habitation autorisé n'excédera pas 4,50 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les façades

3. Les constructions à destination d'exploitation forestière devront être réalisées soit en bardage bois soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

4. Les extensions d'un bâtiment nécessaire à l'exploitation forestière devront s'harmoniser avec la construction principale.

5. Les enduits extérieurs des extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Les enduits extérieurs devront être de ton neutre.

6. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

7. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

Les toitures

8. Pour la construction nécessaire à l'exploitation forestière, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

9. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

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

11. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

N 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

N 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

N 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

N 2.2.5 Densité

Non réglementé.

N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

N 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

N 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,…), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux), en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservées dans la mesure du possible.

3. Sur chaque terrain d'assiette d'une habitation, 40 % au moins de la surface sera traité en jardin planté ou engazonné. Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² de terrain.

N 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

N 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

N 2.3.5 Clôtures

<u>En limites séparatives et fonds de parcelles</u>

1. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

2. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

4. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

5. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales sont autorisés.

6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

7. Les clôtures maçonnées sont autorisées à condition d'être soit en pierre, soit en parpaings enduits. Les clôtures en béton banché sont autorisées à condition d'être soit à nues, soit enduites, soit peintes. Ces clôtures ne doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 5 mètres.

<u>Sur la voie publique</u>

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.

9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).

11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales.

N 2.4 Stationnement

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes.

2. Les dimensions minimales d’une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Les nouvelles constructions et installations devront comporter au minimum deux places de stationnement non couvertes en plus du garage.

N 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

N 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

N 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

N 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

N 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

N 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

N 3.2.3 Eaux pluviales

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

2. Si le réseau ne présente pas les caractéristiques suffisantes, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

N 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

N 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

N 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

Zone naturelle strictement protégée

Np 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES

Np 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions et aménagements expressément prévus à l'article Np 1.2.

Np 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous, y compris dans le cas de constructions, aménagements et installations temporaires :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux et la qualité paysagère du site :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

4. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Np 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Np 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Np 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Np 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Np 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Np 2.1.1 Implantation des constructions

Non réglementé.

Np 2.1.2 Emprise au sol

Non règlementé.

Np 2.1.3 Règles de hauteur

Non règlementé.

Np 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Np 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Non réglementé.

Np 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

Np 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

Np 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Np 2.2.5 Densité

Non réglementé.

Np 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Np 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Np 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

Np 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Np 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Np 2.3.5 Clôtures

Non réglementé.

Np 2.4 Stationnement

Non réglementé.

Np 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Np 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Np 3.2 Desserte par les réseaux

Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nl

Activités de loisirs présentes en zone naturelle

Nl 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Nl 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions et aménagements expressément prévus à l'article Nl 1.2.

Nl 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les constructions et aménagements liés à la réalisation ou à l'extension d'aires de jeux, d'aires de stationnement destinés à la découverte de la nature, de structures légères de sports et de loisirs, à l'exception de toutes activités sportives et de loisirs motorisées.

Nl 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Nl 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nl 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Nl 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Nl 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Nl 2.4 Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public et non closes. Une note explicative, présentant le besoin et le stationnement qui s'y rapporte, sera à fournir lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Nl 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nl 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Nl 3.2 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nep

Station d'épuration et captage d'eau exploité par le centre médical Rey Leroux

Nep 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Nep 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Nep 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la station d'épuration et à la protection du captage d'eau exploité par le centre médical Rey-Leroux autorisé par arrêté préfectoral du 22 décembre 1995.

Nep 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Nep 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nep 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Nep 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Nep 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Nep 2.4 Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public. Une note explicative, présentant le besoin et le stationnement qui s'y rapporte, sera à fournir lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Nep 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nep 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Nep 3.2 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nd

Déchetterie

Nd 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Nd 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Nd 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la déchetterie.

Nd 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Nd 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nd 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Nd 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Nd 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Nd 2.4 Stationnement

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public et non closes. Une note explicative, présentant le besoin et le stationnement qui s'y rapporte, sera à fournir lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Nd 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nd 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Nd 3.2 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES PERSISTANTES ET DES ESSENCES LOCALES BOCAGÈRES / 193

PATRIMOINE BÂTI POUVANT CHANGER DE DESTINATION / 195

LISTE DES ESSENCES PERSISTANTES ET DES ESSENCES LOCALES BOCAGÈRES

Source : Liste régionale des essences utilisables pour les haies ou alignements – Programme Breizh Bocage

Essences principales (nom commun / nom botanique)

AULNE GLUTINEUX / ALNUS GLUTINOSA
CHATAIGNIER / CASTANEA SATIVA
CHENE PEDONCULE / QUERCUS ROBUR
CHENE SESSILE / QUERCUS PETRAEA
FRENE COMMUN / FRAXINUS EXCELSIOR
HETRE / FAGUS SYLVATICA
MERISIER / PRUNUS AVIUM
NOYER COMMUN / JUGLANS REGIA
ROBINIER FAUX ACACIA / ROBINIA PSEUDACACIA
SAULE BLANC / SALIX ALBA
TILLEUL A PETITES FEUILLES / TILIA CORDATA

Essences associées (nom commun / nom botanique)

AJONC D'EUROPE / ULEX EUROPAEUS
ALISIER TORMINAL / SORBUS TORMINALIS
BOULEAU PUBESCENT / BETULA PUBESCENS
BOULEAU VERRUQUEUX / BETULA VERRUCOSA
BOURDAINE / RHAMNUS FRANGULA
BUIS / BUXUS SEMPERVIRENS
CHARME / CARPINUS BETULUS
CORMIER / SORBUS DOMESTICA
CORNOUILLER SANGUIN / CORNUS SANGUINEA
ERABLE CHAMPETRE / ACER CAMPESTRE
FUSAIN D'EUROPE / EUONYMUS EUROPAEUS
GENEVRIER COMMUN / JUNIPERUS COMMUNIS
HOUX / ILEX AQUIFOLIUM
IF / TAXUS BACCATA
NEFLIER COMMUN / MESPILUS GERMANICA
NERPRUN PURGATIF / RHAMNUS CATHARTICUS
NOISETIER SAUVAGE / CORYLUS AVELLANA
POIRIER COMMUN / PYRUS PYRASTER

POIRIER A FEUILLE EN CŒUR / PYRUS CORDATA
POMMIER SAUVAGE / MALUS SYLVESTRIS
PRUNELLIER / PRUNUS SPINOSA
SAULE OSIER / SALIX ALBA ssp VITELLINA
SAULE ROUX / SALIX ATROCINEREA
SUREAU NOIR / SAMBUCUS NIGRA
TROENE SAUVAGE / LIGUSTRUM VULGARE
VIORNE OBIER / VIBURNUM OPULUS

PATRIMOINE BÂTI, N'AYANT PLUS DE VOCATION AGRICOLE DEPUIS AU MOINS 2 ANS, POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Se reporter à l'annexe « 4e_PLU_La Bouëxière_Liste du patrimoine pouvant changer de destination » pour définir la compatibilité entre le numéro du plan de zonage et la fiche concernée.

N° sur plan	id Fiche
1	154
2	40
3	41
4	39
5	159
6	129
7	129

N° sur plan	id F
21	
22	2
23	2
24	2
25	2
26	2
27	1

N° sur plan	id Fiche
61	491
62	461
63	466
64	467
65	468
66	474
67	475

N° sur plan	id F
81	3
82	3
83	3
84	3
85	2
86	3
87	3