

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Règlement

- Révision générale n°2 du PLU approuvée le 20 décembre 2023
- Modification de droit commun n°1 du PLU approuvée le 2 décembre 2025

AGENCE PODER

Tesville
50 240 Saint-Aubin de
Terregatte
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



DM.EAU

La Chauvelière
35 150 Janzé
02 99 47 65 63
p.bernard@dm eau.fr
www.dmeau.fr/



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Bâtiment Matière grise / 5 rue Louis Jacques
Daguerre / CS 40 823 / St-Jacques-
de-la-Lande / 35 208 Rennes cedex 2
02 99 31 77 55 / contact-urba@archipole.fr
www.archipole.fr/



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
NOTE LIMINAIRE	5
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	7
DISPOSITIONS GENERALES	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	39
CHAPITRE I - ZONE UC.....	43
CHAPITRE II - ZONE UE.....	59
CHAPITRE III - ZONE UP	73
CHAPITRE VI - ZONE UA	87
CHAPITRE V - ZONE UL.....	99
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	107
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	111
CHAPITRE II - ZONE 2AU.....	117
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	119
CHAPITRE I - ZONE A	123
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	133
CHAPITRE I - ZONE N	137
TITRE VI ANNEXES	147
ANNEXE I - ESPACES BOISES CLASSES	150
ANNEXE II - EMPLACEMENTS RESERVES	154
ANNEXE III - ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE	158
ANNEXE IV - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	160
ANNEXE V - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	162
ANNEXE VI - LISTE DES PLANTES INVASIVES.....	166
ANNEXE VII - LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES	170

NOTE LIMINAIRE

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

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

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

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Section III – Equipement et réseaux

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

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

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

La section III définit les accès et réseaux.

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

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

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

Article 1 **Champ d'application**

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

Article R. 151-9

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

Article R. 151-10

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

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

Article R. 151-11

« Les règles peuvent être écrites et graphiques.

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

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

Pour la suite, on appellera la partie écrite du règlement, le « Règlement », et la partie graphique du règlement le « Plan de zonage ». Ces deux documents constituent le **Volet réglementaire du PLU**.

Le Règlement se compose d'un ensemble de règles réparties :

- dans les Dispositions générales (règles communes à toutes les zones),
- dans les Règlements de zone (règles spécifiques à la zone en question).

Le Plan de zonage est composé :

- De zones

Elles couvrent l'ensemble du territoire communal et se décomposent en 4 types de zones :

- les zones urbaines (**U**),
- les zones à urbaniser (**AU**),
- les zones agricoles (**A**),
- les zones naturelles et forestières (**N**).

Chacune de ces zones peut être découpées à son tour en secteurs, sous-secteurs.

Chaque zone renvoie à un Règlement de zone figurant dans le Règlement.

- De prescriptions

Elles se superposent aux zones et définissent une règle localisée géographiquement. Par exemple, un Espace boisé classé (EBC), un emplacement réservé...

La portée de cette règle figure en générale dans le Règlement.

- D'informations

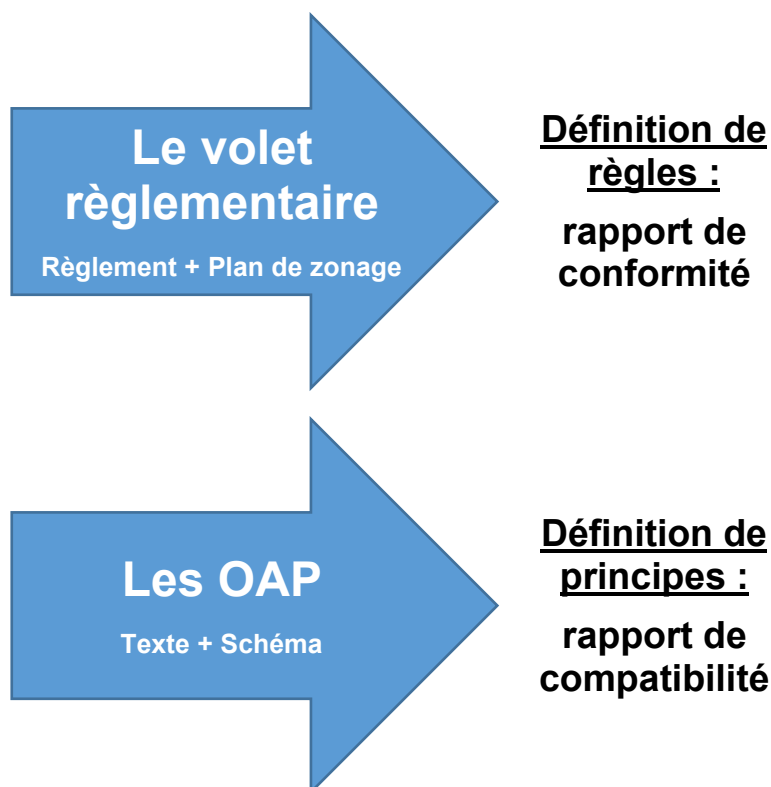
Celles-ci sont là à titre indicatif. Elles renseignent par exemple sur la présence d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

Si deux règles portant sur le même sujet - règles écrites ou graphiques - se superposent, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique. Par exemple, le Règlement peut définir un recul des constructions de 5 mètres minimum, et le Plan de zonage faire apparaître une marge de recul de 10 mètres ; les 10 mètres de recul s'appliqueront car ils sont plus prescriptifs.

Chaque règle du **Volet réglementaire** a une valeur prescriptive qui s'impose dans un rapport de conformité.

Parallèlement, les **Orientations d'aménagement et de programmation** définissent des principes qui s'imposent dans un rapport de compatibilité.

Les droits du sol découlent de l'application de ces deux documents.



Article 2 **Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

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

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
- **L'article R. 111-4** qui prévoit que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »
- **L'article R. 111-20** qui prévoit que « *Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.* »
- **L'article R. 111-21** qui prévoit que « *La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.*

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

- **L'article R. 111-22** qui prévoit que « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*
 - 1) *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur*
 - 2) *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs*
 - 3) *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre*
 - 4) *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres*
 - 5) *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial*
 - 6) *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets*
 - 7) *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune*
 - 8) *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.* »
- **L'article R. 111-23** qui prévoit que « *Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*
 - 1) *Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
 - 2) *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée*
 - 3) *Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités*

- 4) *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*
- 5) *Les pompes à chaleur*
- 6) *Les brise-soleils. »*
- **L'article R. 111-24** qui prévoit que « *La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.*

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

- **L'article R. 111-25** qui prévoit que « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »*
- **L'article R. 111-26** qui prévoit que « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*
- **L'article R. 111-27** qui prévoit que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

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

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

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

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

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

Il peut également être sursis à statuer :

- 1) Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération
- 2) Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités
- 3) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Se superposent aux règles du PLU :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans les Annexes du PLU (articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions des articles L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens des articles L. 131-1 à L. 131-7 dudit Code.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 Juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 Février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages, et ses décrets d'application.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite « *Loi Solidarité et renouvellement urbain* » et ses décrets d'application.
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002.
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite « *Loi Urbanisme et Habitat* » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi sur « *l'eau et les milieux aquatiques* » (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application.
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application.

- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010.
- Les dispositions des lois « Grenelle » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- La loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010.
- La loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014.
- La loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014.
- La loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015.
- La loi portant « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018.
- La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » du 22 août 2021.
- Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2 S'ajoutent aux règles du PLU :

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

3.3 Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie - 6, rue du Chapitre 35 044 Rennes cedex - Tél. 02 99 84 59 00.

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

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

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

Voir les Annexes du présent Règlement.

Le tableau et la carte identifiant les sites archéologiques figurent en annexe du présent PLU.

Article 3 **Division du territoire en zones**

Le présent Règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant les affectations prépondérantes de ces zones et les modalités de leur occupation

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

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

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

Elles sont divisées en plusieurs zones repérées par l'indice **U** :

- la zone centrale **UC**,
- la zone d'extension **UE**,
- la zone de projets **UP**,
- la zone d'activités **UA**,
- la zone d'équipements **UL**.

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

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

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

- Les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**, et comportant :
 - le secteur d'extension **1AUE**,
 - le secteur d'extension de projets **1AUP**,
 - le secteur d'extension lié à l'activité **1AUA**,
 - le secteur d'extension correspondant aux équipements **1AUL**.
- Les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**, et comportant :
 - le secteur d'extension de projets **2AUP**,
 - le secteur d'extension lié à l'activité **2AUA**,
 - le secteur d'extension correspondant aux équipements **2AUL**.

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

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

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

- le secteur lié à l'activité agricole **Aa**,
- le secteur liée aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **As**.

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

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

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de la présence de terres agricoles ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

- le secteur de protection de la nature et des sites ainsi que des terres agricoles **Na**,
- le secteur **Nc** associé aux zones de commerce et d'activité,
- le secteur **NL** dédié au sport et au loisir,
- le secteur naturel autour des cours d'eau et aux plans d'eau à protéger **Np**,
- le secteur liée aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **Ns**.

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

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet des dispositions spéciales énoncées au **Titre VI, Annexe I du présent Règlement**.

6. Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts font l'objet de dispositions spéciales au **Titre VI, Annexe II du présent Règlement**.

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

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

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

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

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

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

Article 4 Définitions

Activités de diversification de l'exploitation agricole

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

- l'accueil à la ferme dans les constructions existantes (sans construction nouvelle pour ce type d'usage) : accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation ; l'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement* étudiants partageant un espace commun, ou de logements* (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes), voire de restauration* (ferme-auberge),
- le camping à la ferme,
- la transformation de produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement),
- la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation, à condition que la vente s'effectue sur le lieu de production et que le local dédié à la vente ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher*,
- la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie,
- ...

***NB :** Les mots suivis d'un astérisque renvoient à la définition des Destinations et sous-destinations.*

Ajouré

La notion d'ajouré exprime un rapport plein/vide. Pour être considéré comme ajouré, les parties vides doivent correspondre à au moins 50% de la surface.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexe

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

Pour bénéficier de règles qui leur sont propres, le présent Règlement distingue deux types d'« annexes » :

- les « constructions annexes » qui sont détachées de la construction principale,
- les « constructions secondaires » qui sont accolées à la construction principale.

Le terme « annexes » recouvre les deux notions de « constructions annexes » et de « constructions secondaires ».

Les « constructions d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole » tel qu'il est fait référence dans les zones **A** et **N** ne sont pas considérées comme des « constructions annexes ».

Attique

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

Balcon

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 3, 4, 5, 6, et 7 par le Règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètres le nu de la façade*.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives* (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,8 mètre le nu de la façade*, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

A l'exclusion des constructions, tout ouvrage participant à clore le terrain (portails et portillons inclus) est considéré comme élément de clôture.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

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

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

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

Construction

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

Construction à caractère patrimonial

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

Construction existante

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

Construction-îlot

Est considéré comme une construction réalisée selon le principe de « construction-îlot », une construction implantée sur la totalité du terrain* d'assiette du projet, ce terrain* étant entouré d'espace public. La construction est considérée dans un sens large, car sont compris les aires de stationnement affectées à la construction, les accès privés aux constructions ou parkings, (allées privées, escaliers, rampes d'accès...), le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains, qui peuvent déborder de l'emprise de la construction, les jardinets privés...

Date d'approbation du PLU

Il s'agit de la date d'approbation de la dernière révision générale du présent PLU.

Destinations et sous-destinations

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

Liste des 5 destinations :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Liste des sous-destinations par destinations :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Précisions : cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

- Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Précisions : cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Précisions : cette sous-destination comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
 - les chambres d'hôtes au sens de l'article D. 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction à la fois « Hébergement » et « Hébergement hôtelier et touristique ».

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Précisions : cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

- Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Précisions : cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Précisions : cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- 1. les résidences de tourisme ;*
- 2. les villages résidentiels de tourisme ;*
- 3. les villages et maisons familiales de vacances...*

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Précisions : l'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée....

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Précisions : cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Précisions : cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Précisions : cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L. 6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Précisions : cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

Précisions : cette sous-destination 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...

- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Précisions : cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

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

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades* et des toitures tels que portiques, auvents (hors éléments agricoles type stabulation...), bandeaux, débords de toiture de 50 cm maximum, protection solaire, balcons, terrasses... ne créant pas de surface de plancher*.

Emprise au sol (article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

Emprises publiques

Voir la définition de « *Voies et emprises publiques* ».

Extension

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

Façade

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

Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de 30 mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol*), il faut considérer que le gabarit* s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

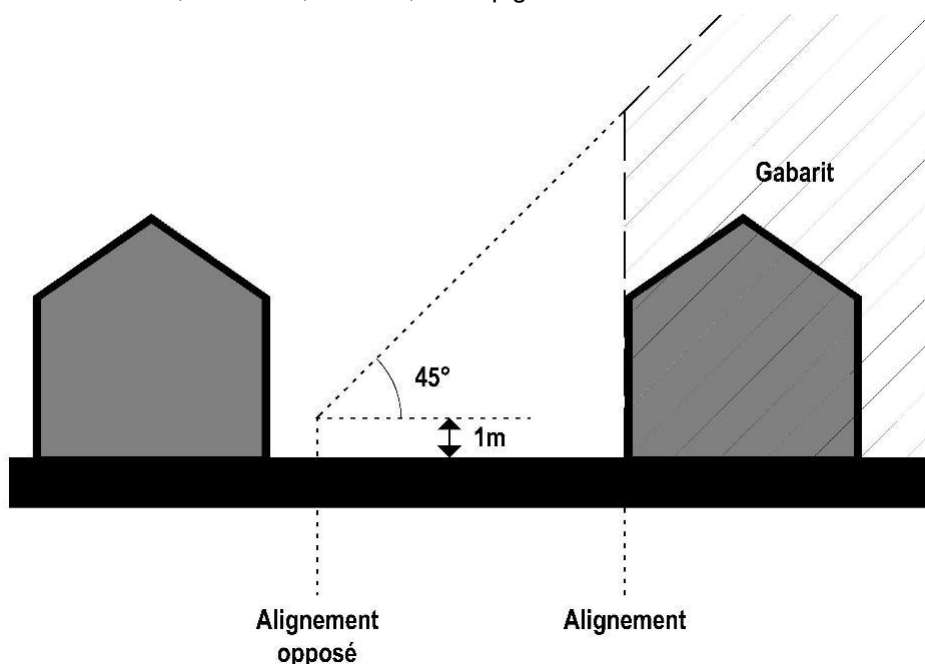
Les saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit*.

Gabarit

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

Le gabarit est défini à l'article 7 de certaines zones.

La hauteur* de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise (notamment les acrotères, souches de cheminée, ventilations, lucarnes, cages d'escaliers ou d'ascenseur, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps), les saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, terrasses, balcons, murs-pignons.



Hauteur (des constructions)

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

Par exception, certains articles font référence à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, qui s'entend calculée au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10, le permis de construire ne peut être refusée ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement au permis d'aménager.

Rez-de-chaussée habitable

La notion de "rez-de-chaussée habitable" s'entend à l'exclusion des sous-sols :

- non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade* d'une construction tels que les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriel, marquises, ...

Surface de plancher

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

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière, propriété ou terrain

Est considéré comme unité foncière, propriété ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Sont prises en compte pour la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, ou un Espace Boisé Classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

a) Voies routières :

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

b) Voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts :

Il s'agit de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique non inscrites dans un profil de voie routière.

Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 3 de chaque zone leurs est applicable.

S'il est prévu un emplacement réservé pour voie ou emprise publique, il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions* : la règle s'applique à partir de la limite de l'emplacement réservé et non à partir de l'alignement*.

Article 5 **Adaptations mineures**

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

Article 6 **Droit de reconstruction à l'identique**

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

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

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

Article 7 **Ouvrages spécifiques**

Les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de chaque zone peuvent ne pas s'appliquer aux installations, constructions et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (exploitation du trafic ferroviaire, assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, gaz, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, pylône, transformateur, réserve incendie, bloc sanitaire public, abris bus, abris vélos...). Les installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'avoir l'accord préalable de la commune. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

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

Article 8 **Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les « *Périmètres des OAP sectorielles – Secteurs stratégiques* » et les « *Périmètres des OAP sectorielles – Petits secteurs en milieu urbain* » figurant au Plan de zonage indiquent qu'il existe des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU sur ces secteurs.

Les OAP thématiques liées à la « *Trame verte et bleue* » portent sur l'ensemble de la commune pour les chapitres associés aux « *Réservoirs de biodiversité* » et aux « *Corridors écologiques* » ; elles ne concernent que la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan (zones **U** et **AU**) pour le chapitre « *La nature en ville* ».

Enfin, les OAP thématiques définissant les « *Principes d'aménagement* » s'appliquent à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, permis groupé, lotissement, ZAC, et aux secteurs inclus dans les « *OAP Secteurs stratégiques* ».

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU définissent les principes avec lesquels les futurs projets devront être compatibles. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Article 9 **Application du Règlement aux parcelles issues de la division**

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

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

Article 10 **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit**

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

Article 11 **Marges de recul**

Règles générales

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

- toute construction nouvelle, y compris les constructions annexes isolées.

Y sont autorisés

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

Lorsque le Plan de zonage mentionne une distance minimale à respecter liée à une marge de recul, cette distance se substitue à celles figurant aux articles 3 et 4 dans les règlements de zones.

Règles particulières

1. En plus des règles générales et dans les marges de recul portées au Plan de zonage du PLU s'applique **le Règlement de la voirie départementale**. En particulier, celui-ci classe la **RD 177** en catégorie **A** (réseau stratégique), la **RD 38** (partie est), la **RD 39** et la **RD 776** en catégorie **B** (voies d'intérêt interdépartemental et/ou d'équilibre territorial), la **RD 38** (partie ouest) en catégorie **C** (autres routes d'intérêt départemental et d'intérêt économique) et les autres routes départementales en catégorie **D** (maillage d'intérêt local).

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

2. En plus des règles générales **le long de la RD 177, il est fait application de la loi Barnier** (articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme). Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui s'appliquent sur une distance de 75 mètres de l'axe de la **RD 177**, y compris les bretelles d'échangeur. Ainsi, en plus des règles générales et dans les marges de recul portées le long de la départementale, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :
 - **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement, à l'exclusion de la construction d'une habitation.
 - **Sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) et d), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.
3. **Le long des voies ferrées**, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 30 mètres de l'axe avec un minimum de 18 mètres à partir du rail extérieur.
4. **Le long des lignes de transport d'énergie électrique** (tension supérieure à 63 kV, voir servitude I4 portée au Plan de Servitudes figurant dans les Annexes du présent PLU), tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable au gestionnaire de la servitude (RTE – Groupe Maintenance Réseaux Bretagne - ZA de Kerourvois Sud 29 556, Quimper Cedex 09) pour vérifier s'il est conforme avec les dispositions de sécurité.
5. **Le long des conduites principales de transport de gaz** : (voir servitude I3 portée au Plan de Servitudes figurant dans les Annexes du présent PLU) :
 - La bande de servitude non constructible et qui ne peut être planté est de 4 mètres : 2 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations.
 - Tout projet de construction se situant à moins de 100 mètres des canalisations de gaz haute pression, est subordonnée à un avis préalable adressé à GRDF, et ce, dès le stade d'Avant Projet Sommaire.

Article 12 **Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'inter-distance de 100 mètres défini ci-dessus pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante. Toutefois, une extension réduisant l'inter-distance pourra être acceptée s'il est fait la démonstration qu'aucune autre possibilité d'extension n'existe.

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

Ces règles s'appliquent également aux bâtiments et installations agricoles dont la cessation d'activité a moins de 2 ans. Au-delà, ces règles cessent de s'appliquer, même si la sous-destination demeure une « *Exploitation agricole* ».

Article 13 **Secteurs soumis au risque d'inondation**

1. Tous travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le **Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) du bassin de la Moyenne Vilaine**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 Avril 2005, doivent obligatoirement respecter les dispositions de celui-ci.

Les PPRi sont sous tendus par un triple objectif :

- Renforcer la sécurité des personnes et des biens
- Favoriser le libre écoulement de l'eau
- Préserver les zones d'expansion des crues

Le PPRi est fondé essentiellement sur les principes énoncés par la circulaire du 24 janvier 1994, soit :

- Veiller à que soit interdite toute nouvelle construction dans les zones inondables soumises aux aléas les plus forts,
- Contrôler strictement l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire la réalisation de nouvelles constructions dans les zones d'expansion des crues,
- Éviter tout remblaiement ou tout endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

Le PPRi approuvé vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP) et est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Le Plan de zonage identifie les périmètres du PPRi pour information.

2. La réalisation de travaux ou d'aménagements autorisés doit être accompagnée de mesures de compensation des impacts hydrauliques. Ces compensations sont justifiées par la réalisation d'une étude hydraulique annexée à la demande de Permis de Construire.
3. La commune est considérée comme **Territoire à Risque Important d'inondation (TRI)**. Le TRI identifie plusieurs niveaux de risque sur le territoire. Le Plan de zonage identifie des « *Secteurs présentant un risque d'inondation* », à l'intérieur desquels il est interdit d'implanter :
 - de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre ;
 - de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à un retour rapide à la normale du territoire après une inondation ;
 - de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation ;

- de nouveaux établissements, équipements ou installations dont la défaillance pendant une inondation présente un risque élevé pour les personnes ;
 - de nouvelles constructions* ou extensions* qui augmenteraient pour un même établissement les capacités d'hébergement de personnes vulnérables (c'est-à-dire psychologiquement ou physiquement dépendantes) ou difficiles à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées...).
4. A titre d'information, le Plan de zonage fait également apparaître la limite « *AZI – Atlas des Zones Inondables* » des zones inondables issue de l'**Atlas des Zones Inondables (AZI)**, et correspondant aux crues cumulées de 1995 et de 1999.

Article 14 Les zones humides (L. 151-23)

1. Les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Loire Bretagne.

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

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

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple). Effectivement, la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- La restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
 - La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de la zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité ; à défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
 - La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire.
2. Le Plan de zonage fait apparaître 2 autres trames supplémentaires.
- Les zones humides inventoriées, sont issues de l'inventaire communal réalisé lors de la révision du PLU, qui sont amenées à disparaître dans le cadre des projets en cours à la date d'approbation du PLU. Cette trame n'atteste donc plus de la présence d'une zone humide et le règlement de la zone dans lequel sont inscrits ces secteurs s'applique. Ces anciennes zones humides figurent au Plan de zonage comme « *Zones humides supprimées* ».
 - Les secteurs de création de zones humides sont issus de la mise en œuvre de dispositions compensatoires suite à la disparition de zones humides dans le cadre des projets en cours à la date d'approbation du PLU. Cette trame vient compléter l'inventaire des zones humides et

renvoie également aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-dessus (alinéa 1), en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Loire Bretagne. Ces nouvelles zones humides figurent au Plan de zonage comme « *Zones humides de compensation* ».

Article 15 Les cours d'eau et plans d'eau (L. 151-23)

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau et plans d'eau inventoriés sur la Commune. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de **5 mètres** de part et d'autre des cours d'eau et aux abords des plans d'eau quelle que soit la zone, sauf adaptations locales pour tenir compte de particularités (équipements publics...).

Pour l'application de ce principe sur le plan réglementaire, une bande inconstructible a été matérialisée au Plan de zonage du PLU dans les zones **A** et **N** par un classement en secteur **Np**. Dans les zones **U** et **AU**, c'est un recul de **5 mètres** qui doit s'appliquer. Toutefois, il n'est pas imposé de recul par rapport aux douves du château de la Massaye pour permettre la réalisation du programme de la ZAC.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises dans cette bande inconstructible, les extensions sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en continuité de la construction existante, et sans se rapprocher des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des équipements publics).

Les plans d'eau pourront être supprimés pour contribuer à une meilleure continuité des corridors écologiques ou dans le cadre d'un projet de valorisation et de renaturation en faveur de la biodiversité, ou encore de restauration du milieu aquatique.

Il est interdit de créer de nouveaux plans d'eau de loisirs.

Toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau au sein des marges de recul inconstructibles est interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages. Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.

Article 16 Les Espaces Boisés Classés (L. 113-1)

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

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des constructions et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. De ce fait, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU sauf exceptions, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 17 Les bois, haies et alignements d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23)

Le Plan de zonage du PLU identifie les **haies bocagères et alignements d'arbres** inventoriés sur la commune et les représente par une trame spécifique identifiée au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.

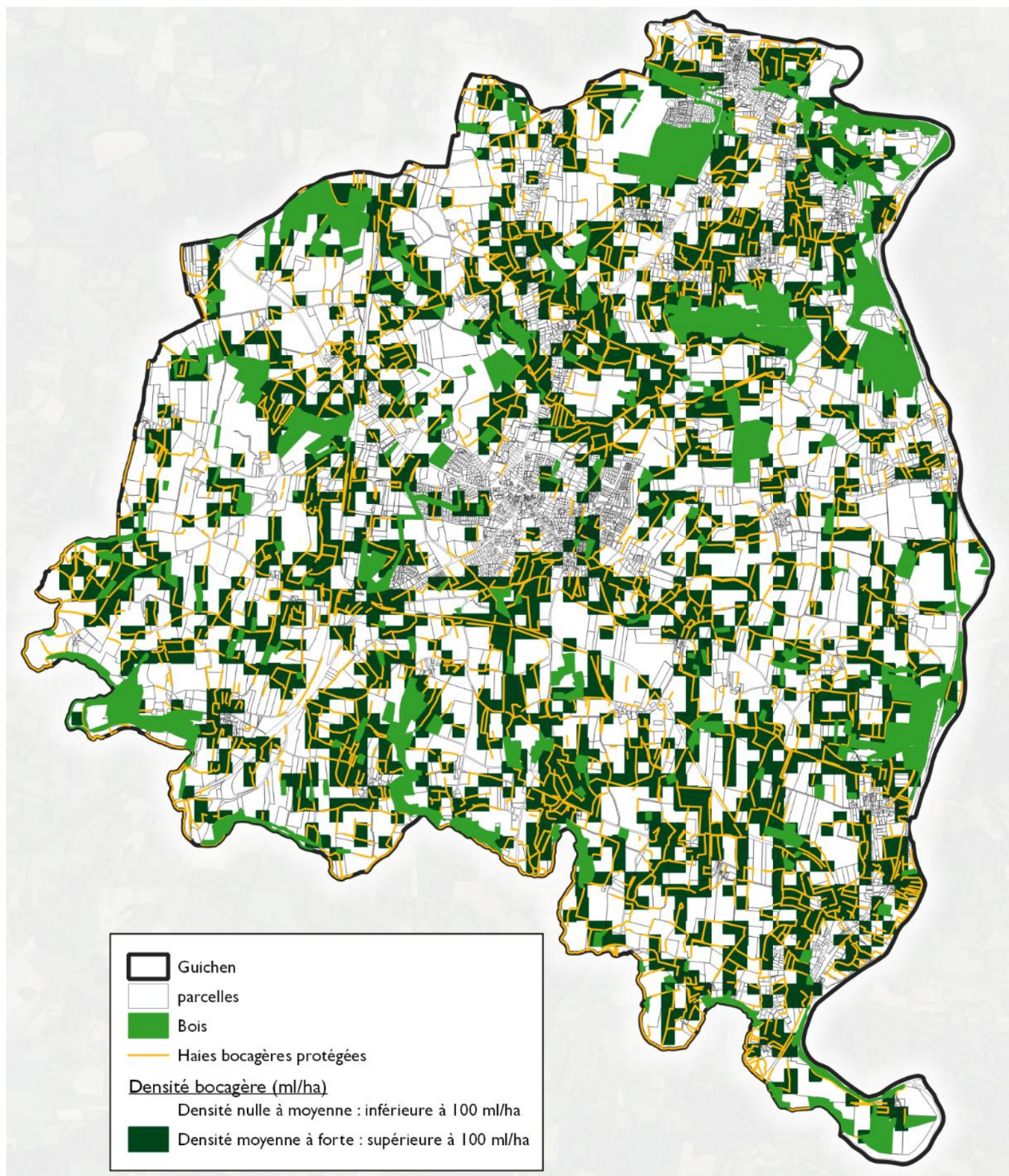
Les haies et alignements d'arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (en mètre) au linéaire supprimé, et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

Toutefois, des mesures compensatoires plus fortes sont mises en place pour les haies se trouvant en zones **A** et/ou **N** (1,5 mètre linéaire de reconstitué pour 1 mètre linéaire de supprimé) et répondant à certains critères :

- Lorsque **la haie bocagère présente des enjeux de conservation (l'un au moins des critères suivants) :**
 - rôle pour la qualité de l'eau : proximité d'un cours d'eau,
 - rôle pour l'action anti-érosive : position perpendiculaire à la pente,
 - rôle paysager : masque visuel (par rapport à un bâtiment agricole, industriel...), ou longeant une route ou un chemin,
 - rôle agricole : abri pour le bétail (arbres hauts et larges), brise vent pour les cultures (haies denses et hautes),
 - rôle pour la biodiversité : haies composées de trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente), ou arbres « têtards » ou à cavités nombre de strates...
- Et/ou dans **les secteurs où les densités bocagères sont faibles.**

La cartographie ci-après illustre les secteurs présentant des densités bocagères nulle à moyenne (inférieures à 100 ml/ha) où les mesures compensatoires sont plus strictes.



Une grille d'analyse d'une haie bocagère (comme présentée ci-dessous) pourra être utilisée pour établir une note. En fonction de la note obtenue, le linéaire à compenser diffère :

- Pour une note obtenue entre 0 et 5, la compensation est de **1** mètre linéaire à reconstituer pour chaque mètre linéaire supprimé.
- Pour une note obtenue entre 6 et 10, la compensation est de **1,5** mètre linéaire à reconstituer pour chaque mètre linéaire supprimé.

TABLEAU D'ANALYSE D'UNE HAIE BOCAGÈRE					
Critère	Principe de notation	Note Haie 1	Note Haie 2	Note Haie 3	Note Haie 4
1. Position perpendiculaire à la pente	Non = 0 Oui = 1 ; Et si elle est sur un talus = 2				
2. Rôle de masque visuel (bâtiment économique)	Oui = 1 Non = 0				
3. Facilement visible d'un chemin ou d'une route	Oui = 1 Non = 0				
4. Abri pour le bétail	Oui = 1 Non = 0				
5. Brise vent pour les cultures	Oui = 1 Non = 0				
6. Présence d'arbres têtards ou à cavités	Oui = 1 Non = 0				
7. 1 ou 2 strates	1 strate arbustive = 0 1 strate arborée = 1 Arbres + arbustes = 2				
8. Haie dangereuse pour les usagers	Oui = 0 Non = 1				
NOTE GLOBALE	<i>Somme</i>	/10	/10	/10	/10

Dans la mesure du possible, la compensation devra contribuer au renforcement des corridors écologiques notamment en tête de cours d'eau.

Le Plan de zonage identifie également des **bois** protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour leur qualité paysagère ou présentant un intérêt écologique complémentaire aux bois classés en EBC. Ils doivent être préservés.

Toutefois, tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;
- à la mise en place de mesures compensatoires : replanter sur une surface au moins équivalente un boisement d'essences locales diversifiées et principalement constitué de feuillus.

Article 18 Les Réservoirs de biodiversité bocagers (R. 151-43 4°)

Des « *Réservoirs de biodiversité bocagers* » sont identifiés au Plan de zonage au titre de l'article R. 151-43 4° du code de l'urbanisme, afin d'assurer les continuités écologiques. A l'intérieur de ces périmètres, la suppression de haies et d'alignements d'arbres repérés au Plan de zonage au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme est interdite.

Article 19 **La Trame Verte et Bleue**

La Trame Verte et Bleue composée de continuités écologiques regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sur le territoire.

Dans la « *Trame Verte et Bleue* » (TVB) repérée au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les aménagements et constructions autorisés dans les règlements de zones doivent permettre de maintenir les continuités écologiques :

- Dans les zones **N** et **A**, les constructions autorisées par la zone prendront en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages (préservation des lisières, perméabilité des clôtures...).
- Dans les zones **U** et **AU**, les continuités écologiques devront être préservées par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...).

Article 20 **Les plantes invasives**

Afin de lutter contre les plantes invasives, le Conservatoire botanique national de Brest (CBNB) a établi une liste des plantes invasives qui figure à titre d'information en annexe du présent Règlement sous la forme d'un tableau. Les espèces qui y sont inventoriées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites ; celles figurant comme « Plantes invasives potentielles » sont déconseillées.

Article 21 **Les espèces allergisantes**

Afin de lutter contre le développement des allergies liées au pollen, le regroupement important d'essences allergisantes en linéaire ou en surface est interdite en milieu urbain ou dans les zones à urbaniser (zones **U** et **AU**). Cette interdiction concerne les essences ayant un « Potentiel allergisant fort » et celles ayant un « Potentiel allergisant modéré » suivant les listes établies par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) et figurant en annexe du présent Règlement. Pour les essences ayant un « Potentiel allergisant faible à négligeable » définies par le RNSA (voir annexe du Règlement), il est déconseillé de les regrouper.

Article 22 **Le petit patrimoine, le patrimoine architectural et urbain**

Plusieurs mesures visent à protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain, ainsi que le petit patrimoine.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.

Les centres anciens (le secteur **UCa**, et les secteurs de « *Cohérence urbaine à valoriser (L 151-19 du CU)* » repérés au Plan de zonage) sont des ensembles urbains qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de ses qualités ou à leur mise en valeur. L'intégration porte en premier lieu sur le respect de la composition urbaine (longères orientées vers le sud, bâtiments de ferme articulés autour d'une cours, centre-ville et centre-bourg ayant un alignement sur rue...). La forme urbaine (hauteur, volumétrie...) et la qualité architecturale devront respecter le caractère patrimonial des constructions existantes. Les projets d'intérêt général de requalification urbaine devront privilégier la conservation de ce patrimoine et son réaménagement.

- **Les constructions à caractère patrimonial** (voir définition article 4 des Dispositions générales du présent Règlement) et notamment ceux repérés au Plan de zonage au titre des « *Constructions remarquables (L. 151-19 du CU)* » ou des « *Constructions à caractère patrimonial (L. 151-19 du CU)* ».

Les travaux d'extension et d'aménagement sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques patrimoniales, culturelles ou historiques desdites constructions ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de la construction. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte

notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...

Lorsqu'une restauration est entreprise, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés devront être en accord avec l'architecture.

Les travaux visant à favoriser la diminution des dépenses énergétiques ne sont autorisés que dans le respect des qualités du patrimoine et du paysage urbain.

Les travaux de mise aux normes et/ou de mises en sécurité sont autorisées et devront respecter au mieux les qualités architecturales de la construction.

Les « *Constructions remarquables (L. 151-19 du CU)* » repérés au Plan de zonage sont à conserver ou à rénover dans le respect des qualités architecturales et patrimoniales de la construction. Seules peuvent être autorisées, les démolitions :

- nécessaires à la mise en valeur de l'immeuble,
 - nécessaires à la mise aux normes et/ou à la mise en sécurité de l'immeuble,
 - pour un état de ruine constaté.
- **Le « *Petit patrimoine à conserver (L. 151-19 du CU)* »** figurant au Plan de zonage est à protéger. Tout travaux d'entretien ou de restauration devra contribuer à le mettre en valeur dans le respect de son caractère patrimonial.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article 23 **Le patrimoine géologique**

Le Plan de zonage identifie un élément de « *Patrimoine géologique* » au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme qu'il convient de protéger. Cette protection concerne la paroi rocheuse apparente ainsi que le rocher auquel elle appartient. Les aménagements, installations et constructions ne doivent pas porter atteinte au socle rocheux et devront conserver un contexte paysager dans un cadre naturel de qualité.

Article 24 **Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur**

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

- **Articles 3 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux voies* et emprises publiques*, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite). En cas de non-respect de l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la "règle alternative" précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de-chaussée.
- **Articles 4 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux limites séparatives, sous réserve notamment de ne pas créer une emprise irrégulière sur les terrains voisins, de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.
- **Articles 6 :** l'emprise au sol* générée par le dépassement de 30 centimètres maximum nécessaires pour la rénovation thermique ou phonique des bâtiments existants ne sera pas prise en compte dans le calcul des emprises au sols des règles de zone.
- **Articles 7 :** un dépassement de 30 centimètres maximum des hauteurs imposées ou du bâtiment existant si sa hauteur dépasse déjà les règles, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine et de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.

Article 25 **Les clôtures**

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les murs de pays existant seront conservés sauf nécessité technique d'accès ou d'implantation de la construction.

Sont interdits :

- Les plaques en béton, sauf dans certains cas, sous forme de sous bassement (se reporter au règlement des zones). Dans tous les cas, la hauteur hors sol des plaques sera limitée à 40 cm.
- L'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (parpaings).
- Les matériaux de fortune (bâche).
- Les haies de thuya, de cyprès et de laurier (palme, sauce, du Portugal...).
- En limite du domaine public, les clôtures en PVC brise vue, les panneaux en bois de type 'claustras'.

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture. Ils auront une hauteur maximale similaire à celle de la clôture.

Les talus et les haies bocagères existants situés en limites parcellaires seront conservés.

Les dispositifs mis en œuvre pour souligner les limites séparatives devront laisser passer la petite faune. Lorsque le type de clôture, comme les sous-bassements en béton, ne le permet pas, des ouvertures/perçements seront aménagés.

Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé des clôtures différentes, de celles prévues dans le règlement de chaque zone, à conditions qu'elles présentent une qualité d'ensemble et qu'elles soient en harmonie avec le paysage environnant.

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

Article 26 **Itinéraires doux**

Le Plan de zonage fait apparaître les « **Itinéraires doux existants** » et les « **Itinéraires doux à créer** ». Tout projet devra tenir compte de ces itinéraires, pour maintenir leur continuité et pour compléter le maillage de liaisons douces existant. Le tracé des liaisons douces existantes ou à créer pourra évoluer à condition que la continuité du parcours soit maintenue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 27 **Stationnement**

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

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

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

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

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

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

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

Article 28 **Accès et desserte**

L'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme stipule :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article 29 **Zone d'Aménagement Différé**

La commune a institué une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite « *ZAD Secteur Sud de Guichen* » qui a été créée par arrêté préfectoral le 19 octobre 2018. A titre d'information, les périmètres associés à la ZAD figurent au Plan de zonage. On retrouvera également l'arrêté et les périmètres en annexe du PLU.

Article 30 **Emplacements réservés pour mixité sociale**

Le Plan de zonage classe en « *Emplacement réservé pour mixité sociale* » un secteur de son territoire dans lequel il est fixé une part minimale de logements locatifs sociaux à réaliser au titre de l'article L. 151-41-4° du code de l'urbanisme.

NUMERO DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 075

Article 31 **Mixité sociale**

Dans les zones **U** et **AU** figurant au Plan de zonage, un minimum de 20% de logements à vocation sociale devra être réalisé pour toute opération de 20 logements et plus. Pour l'application de cette règle, on arrondit au chiffre supérieur le nombre de logements sociaux à réaliser. Exemple : une opération de 21 logements doit réaliser 4,2 logements sociaux arrondi à 5.

Article 32 **Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal**

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

ZONE UC

Nota

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant aux centres traditionnels de Guichen et Pont-Réan.

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

- le secteur **UCa** correspond aux centres historiques, représentant les parties les plus denses des agglomérations,
- le secteur **UCb** est lié à l'extension du centre-ville de Guichen.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

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

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

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

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

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2. Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » en dehors des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UC 2.
3. Les occupations autres que « *artisanat et commerce de détail* », « *restauration* », « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *local ou bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou « *bureau* » pour les rez-de-chaussée des nouvelles constructions situés le long des « *Linéaires de commerces* » tels que figurant au Plan de zonage du PLU, sauf cas visés à l'article UC 2.

En particulier, le changement de destination en « *logement* » des locaux à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », « *de restauration* », « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou de « *bureaux* » dans les rez-de-chaussée des constructions existantes situés le long des « *Linéaires de commerces* » tels que figurant au Plan de zonage du PLU.
4. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
5. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les constructions et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
7. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
8. Les éoliennes.
9. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

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

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

1. L'agrandissement ou la transformation des « *industries* », des « *entrepôts* » et des « *commerces de gros* » existants ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
2. En dehors des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage, et pour les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » les règles suivantes s'appliquent.
 - Pour les constructions déjà implantées à la date d'approbation du PLU, il est accordé la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Des localisations des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » de moins de 300 m² de surface de plancher* pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendront sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » existantes.
3. Les annexes* (constructions annexes* et constructions secondaires*) des « *logements* » situés le long des « *Linéaires de commerces* » tels que figurant au Plan de zonage du PLU, sont autorisées.
4. **En secteur UCb**, les constructions annexes* dans la limite de 2.
5. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1. Règles générales

Voies routières et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

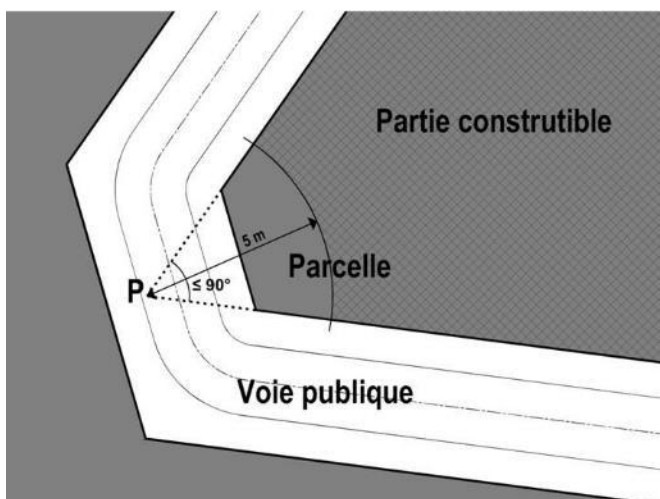
Sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU qui se substituent à la règle, **75%** au moins du linéaire de façade sur rue des constructions principales devront s'implanter à **l'alignement***.

Autres voies et emprises publiques

Sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

2. Règles alternatives

- **Dans le cas où les immeubles sur les parcelles voisines sont construits en retrait de l'alignement***, la construction pourra s'implanter en prolongement d'un des immeubles voisins afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Pour ne pas gêner la vue aux carrefours et afin d'assurer une bonne sécurité, il pourra être autorisé ou imposé, **pour les terrains* d'angles** inférieurs ou égales à 90°, un recul en tout point de la future construction de 5 mètres maximum à compter du point d'angle P.



- **Dans le cas de parcelles dites en drapeau**, où la façade constitue un unique accès étroit depuis la voie ou l'espace public pour accéder au terrain en deuxième rideau, il n'est pas imposé de règle d'implantation.
- **Dans le cas d'un mur de clôture en pierre** de pays existant marquant l'alignement, l'implantation se fera à 1 mètre minimum.
- **Dans le cas d'extension de constructions existantes*** ne respectant pas les règles d'implantation, les extensions pourront se faire soit en conservant le recul minimal de la construction existante*, soit à l'alignement*, soit en respectant l'ordonnancement des constructions voisines.
- **Pour les constructions annexes***, la construction pourra s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques*.

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

1. Règles générales

Dans le secteur UCa

Une construction donnant sur voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile doit s'implanter **sur au moins une limite séparative*** ; sur l'autre limite séparative* donnant sur voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile, la construction pourra se faire **en limite séparative*** ou respecter une distance minimale de **1** mètre.

Dans le secteur UCb

- Les constructions peuvent s'implanter **en limites séparatives*** sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative*, elle doit respecter une distance minimale de **2** mètres par rapport à la limite séparative*.

- **Les constructions annexes*** pourront être implantées en limites séparatives* lorsque leur hauteur* mesurée au faîtage n'excédera pas 3,5 mètres, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Dans les autres cas, les façades* doivent être éloignées d'une distance au moins égale à **1,5** mètre des limites séparatives*.

Dans tous les cas

Afin de conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger), un recul minimum différent pourra être autorisé ou imposé pour prendre en compte la portée d'ombre du projet sur les baies des dites pièces principales.

2. Règles alternatives

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées : dans le cas d'extensions de construction existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles d'implantation, les extensions pourront se faire en respectant le recul minimal de la construction existante* (sous réserve du respect du code civil).

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

Sans objet.

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

Dans le secteur UCa

Il n'est pas défini de règle.

Dans le secteur UCb

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris des extensions et constructions annexes*, ne pourra excéder **80 %** de la surface du terrain*, hormis pour les constructions à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *de restauration* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » et de « *bureaux* », qui pourront utiliser en emprise la totalité de la surface du terrain*.

Article UC 7 **Hauteur maximale des constructions**

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

1.1. Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit* défini par :

- un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement* opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé destiné à un aménagement de voirie, à 1 mètre au-dessus du niveau du trottoir,
- un plan vertical dont la référence se situe à l'intersection du plan incliné défini ci-dessus et de la verticale prise à l'aplomb de l'alignement*, de la limite d'un emplacement réservé, du recul imposé.

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

1.3. Toute construction située à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevée sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur* fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle.

2. Hauteur* maximale

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si la construction fait plus de 30 mètres de long :

- Nombre d'étages droits : R + 2 + 1 étage en attique* ou sous comble.
- Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9 mètres.

Les normes de hauteur* maximales définies ci-dessus peuvent être augmentées jusqu'aux limites suivantes, sous réserve d'un contexte bâti environnant favorable, d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, et de préserver aux constructions voisines existantes un apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger) :

- Nombre d'étages droits : R + 3 + 1 étage en attique* ou sous comble.
- Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 12 mètres.

3. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- assurer une continuité des hauteurs* entre la construction et les constructions voisines existantes ;
- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente ;
- permettre la réalisation du nombre d'étages autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

4. Dans les rues concernées par les « Linéaires de commerces » figurant au Plan de zonage du PLU, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales donnant sur ces linéaires devra respecter une hauteur minimale de **3,5** mètres sous poutres. Pour ces constructions, la limite de hauteur découlant des règles du présent article est augmentée de **1** mètre.

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

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

4. Dans le secteur UCa

Généralités

Toute construction située à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions jointives ou contiguës. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Les toits terrasses sont autorisés uniquement pour les constructions annexes*, et pour les volumes secondaires de la construction principale.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Matériaux apparents et couleurs

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines ; le blanc pur est interdit.
- Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise ou l'usage du zinc, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

Dans le cas de toits terrasses autorisés dans les conditions citées précédemment, la nature des matériaux n'est pas fixée.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

5. Les clôtures :

Pour rappel, les règles sur les Clôtures figurant dans les Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

Clore les parcelles n'est pas une obligation. Par contre le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes.

En limite avec le domaine public

En limite avec le domaine public, voies, places, ruelles, les clôtures devront être constituées :

- D'un mur.
- D'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré*. Il pourra être accompagné de végétaux, plantes grimpantes, haies, massifs arbustifs plantés à l'intérieur de la parcelle.

Il pourra être autorisé ou imposé la réalisation d'un mur en pierre de pays pour assurer l'intégration au patrimoine environnant et permettre la continuité paysagère par rapport à des constructions en pierre se trouvant à proximité.

Pour les autres limites publiques, il sera autorisé en plus des dispositifs précités, la réalisation d'une haie taillée de type charmille, éventuellement doublée d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 1,80 mètre en **secteur UCa**, et. 1,5 mètre en **secteur UCb**.

En secteur UCa, en façade de rue, 75% au moins du linéaire de façade sur rue des constructions principales devront s'implanter à l'alignement (voir article UC 3). Dans ce cas la façade sera prolongée par un mur traité dans la même qualité architecturale que la construction.

En limites séparatives

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres.

Article UC 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et sera au minimum de :

1. Pour les « logements »

Dans le secteur UCa, 1 place de stationnement de véhicule par logement*. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

1 emplacement pour deux-roues par logement*.

Dans le secteur UCb :

- Pour les lots individuels, le nombre de places de stationnement de véhicule est défini comme suit :
 - o dans le cas de la réalisation d'un seul logement : **2** places.
 - o dans le cas de la réalisation de plusieurs logements : **1,5** place (chiffre arrondi au nombre supérieur).
- Pour les autres typologies, le nombre de places de stationnement de véhicule cumulé tient compte de la typologie des logements comme suit :
 - o T1 : **1** place par logement
 - o T2 : **1** place par logement
 - o T3 : **1,5** place par logement (chiffre global arrondi au nombre supérieur)
 - o T4 et + : **2** places par logement

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

- **1** emplacement pour deux-roues par logement*.

2. Pour les constructions à usage « d'artisanat et de commerce de détail »

Dans le secteur UCa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UCb :

- **1** place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).
- **1** emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

3. Pour les constructions à usage « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou de « bureaux »

Dans le secteur UCa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UCb :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

4. Pour les « hébergements hôteliers et touristiques »

1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres,

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

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

5. Pour les constructions à usage de « restauration »

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 20 m² de surface de plancher* de salle de restaurant.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

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

6. Pour les constructions à usage d'« hébergement »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.

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

7. Pour les constructions à usage de « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.

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

8. Pour les constructions à usage d'« industrie », d'« entrepôt » et de « commerce de gros »

Il est exigé 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 60 m² de la surface de plancher de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

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

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

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

9. Pour les constructions destinées à d'autres usages

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

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

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, aux rénovations de construction avec changement de destination, et non aux extensions des constructions existantes*, rénovations de construction sans changement de destination, à la date d'approbation du PLU.
- **Pour lutter contre les ilots de chaleur, les aires de stationnement devront être équipées d'ombrières et/ou d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur.** Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :

- **Dans le cas des ombrières**, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...). Les ombrières pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eau pluviales...
- **Dans le cas d'un aménagement ombragé paysager**, la plantation d'un minimum d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront favorisées. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les

surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.

- **Pour participer à la production d'énergie renouvelable**, dans les opérations de plus de 60 places de stationnement automobile à créer (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), il est exigé la réalisation d'un minimum de 30% de places de stationnement avec ombrières photovoltaïques. Si des ombrières demandées dans le paragraphe précédent traitant de la lutte contre les îlots de chaleur sont équipées de panneaux photovoltaïques, elles pourront être prise en compte dans le calcul des places de stationnement avec ombrières photovoltaïques.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...).

Règle alternative : à défaut de réaliser tout ou partie des panneaux photovoltaïques sur les ombrières, il est autorisé de les réaliser en équivalence ailleurs sur l'opération.

- **Exception**

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

Article UC 10 **Espaces libres et plantations**

Dans le secteur **UCa**, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur **UCb**, et sauf pour les cas d'extensions ou de constructions d'annexes*, les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **10 %** par rapport à la surface du terrain*. Les plantations devront prendre en compte la liste des plantes invasives figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes classées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites.

Cet article ne s'applique pas dans le cas de construction à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *de restauration* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » et de « *bureaux* », qui souhaitent occuper plus de 90 % de l'emprise au sol*.

Article UC 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la réglementation en vigueur (RT2012, RE2020...). Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UC 12 **Accès et voirie**

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3. Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 60 mètres de longueur.
4. Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article UC 13 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

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

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

2.2 Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être mises en place.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Si la nature du sol ne permet pas la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales. Toutefois, il pourra être demandé l'aménagement d'ouvrages visant à tamponner les eaux pluviales avant rejet au réseau collectif.

Dans tous les cas, tout ouvrage de gestion et rejet des eaux pluviales devra faire l'objet d'une validation en amont par les services techniques de la commune compétents en la matière.

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

Tout aménagement et toute construction susceptible de réduire les surfaces d'imperméabilisation, doit être conçu de manière à capter les eaux pluviales sur le terrain, afin d'éviter leur écoulement sur les propriétés voisines.

3. Dans tous les cas

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du PLU.

4. Les lignes de réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications, éclairage public, fluides divers)

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

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

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

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota

La zone **UE** correspond aux extensions des centres de Guichen et de Pont-Réan.

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

- le secteur **UEa** correspond aux secteurs en extension urbaine autour des centres,
- le secteur **UEb** correspond aux secteurs en extension urbaine autour des centres en secteur sensible et sans habitation.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

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

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

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

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

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui en UEa Non en UEb
	Hébergement	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions en UEa Non en UEb
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
	Cinéma	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions en UEa Non en UEb
	Entrepôt	Sous conditions en UEa Non en UEb
	Bureau	Oui

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
	Centre de congrès et d'exposition	Oui dans le secteur UEa Non en UEb

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » en dehors des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UE 2.
3. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
4. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les constructions et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
6. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
7. Les éoliennes de plus de 12 mètres.
8. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UE 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

1. Sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, En dehors des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage, et pour les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » les règles suivantes s'appliquent.
 - Pour les constructions déjà implantées à la date d'approbation du PLU, il est accordé la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Des localisations des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » de moins de 300 m² de surface de plancher* pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendront sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » existantes.
2. L'agrandissement ou la transformation des « *industries* », des « *entrepôts* » et des « *commerces de gros* » existants ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
3. Les constructions annexes* dans la limite de 2.
4. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1. Règles générales

Voies routière et emprises publiques* :

Les constructions devront être implantées à **3 mètres** au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées et emprises publiques*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU qui se substituent au retrait d'alignement*. Cette marge de recul* est portée à au moins **6 mètres** pour les garages.

2. Règles alternatives

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées y compris pour les accès aux stationnements couverts :

- **pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue**, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction dans la continuité de construction existante sur une parcelle voisine ou sur le terrain* ;
- **pour le cas d'extension de constructions existantes***, les extensions pourront se faire en conservant le recul minimal de la construction existante* ;
- **pour les annexes hors garages**, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement ou à **5 mètres** minimum ;
- **pour les stationnements** figurant dans les **6 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques, la couverture (carports, préaux...) est autorisée ;
- **pour un garage dédié au stationnement vélo**, le recul minimal est porté à **3 mètres**, sous réserve que l'emprise du garage à vélo ne dépasse pas **10 m²** ;
- **pour les abris de jardin**, il pourra être autorisé l'implantation de la construction à au moins **1,5 mètre** ;
- **pour des opérations d'ensemble** dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement* des voies ou de respecter une marge de recul* par rapport à l'alignement* de 1 mètre minimum.

3. Voies piétonnes et cyclables et les espaces verts* :

Les constructions y compris les extensions et les constructions annexes* devront s'implanter à l'alignement ou à au moins **1 mètre** de l'alignement* des voies piétonnes ou cyclables, et des espaces verts*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.

Les abris de jardin devront s'implanter à **1 mètre** minimum de l'alignement* des voies piétonnes ou cyclables, et des espaces verts* sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.

Dans tous les cas, les arbres, haies bocagères et talus existants seront préservés.

Article UE 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règles générales

- 1.1** Les constructions peuvent s'implanter **en limites séparatives***, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

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

- 1.2 Les annexes*** pourront être implantées en limites séparatives* lorsque leur hauteur* mesurée au faîtage n'excédera pas 3,5 mètres sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Dans les autres cas, les façades* doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de **1,5 mètre ($L \geq H/2 \geq 1,5 \text{ m}$)**.

- 1.3** Afin de conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger), un recul minimum différent pourra être autorisé ou imposé pour prendre en compte la portée d'ombre du projet sur les baies des dites pièces principales.

2. Règles alternatives

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles d'implantation ; les extensions pourront se faire en respectant le recul minimal de la construction existante* (sous réserve du respect du code civil).

- 3.** Des implantations inférieures à celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural, technique ou urbanistique, notamment pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC.

Article UE 5

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

Sans objet.

Article UE 6

Emprise au sol des constructions

- 1.** L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les extensions et constructions annexes*, ne pourra excéder **70%** de la surface du terrain*.

Pour les « *logements* » dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 300 m², l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* est limitée à 60 m². Toutefois, un droit supplémentaire de 60 m² d'emprise au sol* est autorisé pour les constructions annexes* nécessaires à la réalisation de piscine (bassin, équipements techniques directement liés au fonctionnement de la piscine).

- 2.** Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être admis que l'emprise au sol* maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au paragraphe 1. ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol* de l'opération d'ensemble décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface des terrains* inclus dans l'opération d'ensemble hors emprises publiques*, n'excède pas ce pourcentage.

Article UE 7

Hauteur des constructions

- 1. Hauteur* maximale :**

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain*

naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si la construction fait plus de 30 mètres de long :

- Nombre d'étages droits : **R + 2 + 1 étage en attique* ou sous comble.**
- Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : **9 mètres.**

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à **1** mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
- assurer une continuité des hauteurs* entre la construction et les constructions voisines existantes ;
 - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente ;
 - permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UE 8

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

4. Les clôtures

Pour rappel, les règles sur les Clôtures figurant dans les Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

Clore les parcelles n'est pas une obligation. Par contre le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes.

En limite avec le domaine public

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 1,5 mètre.

En limite sur voies, les clôtures devront être constituées :

- D'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré* (bois, PVC, aluminium). Il pourra être accompagné de végétaux, plantes grimpantes, haies, massifs arbustifs plantés à l'intérieur de la parcelle.
- D'un dispositif ajouré* (bois, PVC, aluminium, ganivelle, grille, grillage) avec éventuellement un soubassement en plaque béton. Le sous bassement aura une hauteur hors sol de 40 cm maximum. Ce dispositif sera accompagné de végétaux arbustifs sous forme d'un massif ou d'une haie ou de plantes grimpantes.
- D'une haie taillée ou d'une haie libre composée d'arbustes, éventuellement doublée d'un grillage.

Pour les autres limites publiques, les limites parcellaires seront soulignées par une haie, taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage.

En limites séparatives

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite avec les zones A et N

La clôture sera traitée uniquement sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et sera au minimum de :

1. Pour les « logements »

- Pour les lots individuels, le nombre de places de stationnement de véhicule est défini comme suit :

- dans le cas de la réalisation d'un seul logement : **2** places.
- dans le cas de la réalisation de plusieurs logements : **1,5** place (chiffre arrondi au nombre supérieur).

La moitié des places devront être des places extérieures non closes, qu'elles soient couvertes ou non.

- Pour les autres typologies, le nombre de places de stationnement de véhicule cumulé tient compte de la typologie des logements comme suit :

- T1 : **1** place par logement
- T2 : **1** place par logement
- T3 : **1,5** place par logement (chiffre global arrondi au nombre supérieur)
- T4 et + : **2** places par logement

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

- **1** emplacement pour deux-roues par logement.

2. Pour les constructions à usage « d'artisanat et de commerce de détail »

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

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

3. Pour les constructions à usage « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou de « bureaux »

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher*.

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

4. Pour les « hébergements hôteliers et touristiques »

1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

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

5. Pour les constructions à usage de « restauration »

1 place de stationnement de véhicule par tranche 20 m² de surface de plancher* de la salle de restaurant.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

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

6. Pour les constructions à usage d'« hébergement »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'**1** place pour 4 chambres ou logements.

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

7. Pour les constructions à usage de « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.

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

8. Pour les constructions à usage d'« industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

Il est exigé 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 80 m² de la surface de plancher* de la construction.

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

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

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

9. Pour les constructions destinées à d'autres usages

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.
Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, aux rénovations de constructions avec changement de destination, et non aux extensions des constructions existantes, rénovations de construction sans changement de destination, à la date d'approbation du PLU.
- Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain* avant division ou dans le périmètre loti.

- **Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.** Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

- **Pour lutter contre les ilots de chaleur, les aires de stationnement devront être équipées d'ombrières et/ou d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur.** Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :

- **Dans le cas des ombrières**, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...). Les ombrières pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eau pluviales...
- **Dans le cas d'un aménagement ombragé paysager**, la plantation d'un minimum d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront favorisées. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
 - Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
 - Le cycle de l'eau : les revêtements perméables seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.
- **Pour participer à la production d'énergie renouvelable**, dans les opérations de plus de 60 places de stationnement automobile à créer (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), il est exigé la réalisation d'un minimum de 30% de places de stationnement avec ombrières photovoltaïques. Si des ombrières demandées dans le paragraphe précédent traitant de la lutte contre les ilots de chaleur sont équipées de panneaux photovoltaïques, elles pourront être prise en compte dans le calcul des places de stationnement avec ombrières photovoltaïques.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...).

Règle alternative : à défaut de réaliser tout ou partie des panneaux photovoltaïques sur les ombrières, il est autorisé de les réaliser en équivalence ailleurs sur l'opération.

Exception

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

Article UE 10 **Espaces libres et plantations**

1. Sauf pour les cas d'extensions ou de constructions d'annexes*, les constructeurs devront réaliser des espaces verts, dont la surface minimale sera de **20 %** par rapport à la surface du terrain*.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes pour assurer leur conservation.

Les espaces libres non couverts par les constructions, seront plantés à raison d'1 arbre par tranche même incomplète de 200 m² de terrain* libre.

Toute opération d'une superficie supérieure à 5 000 m² devra comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins :

- 500 m² d'un seul tenant pour les opérations d'une superficie comprise entre 5 000 et 10 000 m²
 - 1 000 m² d'un seul tenant pour les opérations d'une superficie supérieure à 10 000 m².
2. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
 3. Les plantations devront prendre en compte la liste des plantes invasives figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes classées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites.

Article UE 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la réglementation en vigueur (RT2012, RE2020...). Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UE 12 **Accès et voirie**

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 60 mètres de longueur.
4. Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

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

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

2.2 Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être mises en place.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Si la nature du sol ne permet pas la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales. Toutefois, il pourra être demandé l'aménagement d'ouvrages visant à tamponner les eaux pluviales avant rejet au réseau collectif.

Dans tous les cas, tout ouvrage de gestion et rejet des eaux pluviales devra faire l'objet d'une validation en amont par les services techniques de la commune compétents en la matière.

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

Tout aménagement et toute construction susceptible de réduire les surfaces d'imperméabilisation, doit être conçu de manière à capter les eaux pluviales sur le terrain, afin d'éviter leur écoulement sur les propriétés voisines.

2.3 Lorsque cela est expressément prévu aux Annexes Sanitaires du PLU :

Le raccordement au réseau collectif n'est pas imposé. L'épuration et le rejet en milieu naturel doivent alors se faire conformément aux instructions en vigueur par dispositifs individuels ou collectifs.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

3. Dans tous les cas

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du PLU.

4. Les lignes de réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications, éclairage public, fluides divers)

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

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

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

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UP

ZONE UP

Nota

La zone **UP** correspond aux secteurs de projets.

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

- le secteur **UPa** correspond aux secteurs situés dans le centre-ville de Guichen,
- le secteur **UPb** correspond aux secteurs localisés en dehors des centralités.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

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

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

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

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

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

2. Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » en dehors des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UP 2.
3. Les occupations autres que « *artisanat et commerce de détail* », « *restauration* », « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *local ou bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou « *bureau* » pour les rez-de-chaussée des nouvelles constructions situés le long des « *Linéaires de commerces* » tels que figurant au Plan de zonage du PLU.

En particulier, le changement de destination en « *logement* » des locaux à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », « *de restauration* », « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou de « *bureaux* » dans les rez-de-chaussée des constructions existantes situés le long des « *Linéaires de commerces* » tels que figurant au Plan de zonage du PLU.

4. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
5. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les constructions et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
7. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
8. Les éoliennes en secteur **UPa**, et les éoliennes de plus de 12 mètres en secteur **UPb**.
9. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UP 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

1. Les constructions devront obligatoirement se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du « *Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation* » figurant au Plan de zonage, pour assurer la cohérence de l'aménagement. Toutefois, à l'intérieur de chaque opération, il pourra y avoir un découpage par tranche.

Toutefois, les extensions des « *commerces et activités de service* » existants avant la date d'approbation du PLU sont autorisées même dans un autre cadre qu'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP figurant au Plan de zonage, sous réserve :

- que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU,
 - et que l'emprise au sol* n'augmente pas de plus de 20% par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.
2. Peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, l'agrandissement ou la transformation des « *industries* », des « *entrepôts* » et des « *commerces de gros* » existants ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
 3. En dehors des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage, et pour les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » les règles suivantes s'appliquent.
 - Pour les constructions déjà implantées à la date d'approbation du PLU, il est accordé la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de

plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.

- Des localisations des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » de moins de 300 m² de surface de plancher* pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendront sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » existantes.
- 4. Les annexes* (constructions annexes* et constructions secondaires*) des « *logements* » situés le long des « *Linéaires de commerces* » tels que figurant au Plan de zonage du PLU, sont autorisées.
- 5. Le nombre de constructions annexes* est limité à 2.
- 6. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Sans objet.

Article UP 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Afin de conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales** (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger), un recul minimum pourra être autorisé ou imposé pour prendre en compte la portée d'ombre du projet sur les baies des dites pièces principales.

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

Sans objet.

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

Dans le secteur UPa

Il n'est pas défini de règle particulière.

Dans le secteur UPb

1. L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les extensions et constructions annexes*, ne pourra excéder **70%** de la surface du terrain*.

De plus, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* est limitée à 60 m². Toutefois, un droit supplémentaire de 60 m² d'emprise au sol* est autorisé pour les constructions annexes* nécessaires à la réalisation de piscine (bassin, équipements techniques directement liés au fonctionnement de la piscine).

2. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être admis que l'emprise au sol* maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au paragraphe 1. ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol* de l'opération d'ensemble décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface des terrains* inclus dans l'opération d'ensemble hors emprises publiques*, n'excède pas ce pourcentage.

Article UP 7 Hauteur des constructions

1. Hauteur* maximale :

Dans le secteur UPa

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si la construction fait plus de 30 mètres de long :

- Nombre d'étages droits : R + 2 + 1 étage en attique* ou sous comble.
- Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9 mètres.

Les normes de hauteur* maximales définies ci-dessus peuvent être augmentées jusqu'aux limites suivantes, sous réserve d'un contexte bâti environnant favorable, d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, et de préserver aux constructions voisines existantes un apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales (pièces de jour : séjour, salon, salle à manger) :

- Nombre d'étages droits : R + 3 + 1 étage en attique* ou sous comble.
- Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 12 mètres.

Dans le secteur UPb

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si la construction fait plus de 30 mètres de long :

- Nombre d'étages droits : R + 3 + 1 étage en attique* ou sous comble.
- Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 12 mètres.

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
 - assurer une continuité des hauteurs* entre la construction et les constructions voisines existantes ;
 - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente ;
 - permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
3. **Dans les rues concernées par les « Linéaires de commerces » figurant au Plan de zonage du PLU**, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales donnant sur ces linéaires devra respecter une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres. Pour ces constructions, la limite de hauteur découlant des règles du présent article est augmentée de 1 mètre.

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

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

4. Dans le secteur UPa

Généralités

Toute construction située à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des constructions jointives ou contiguës. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Les toits terrasses sont autorisés uniquement pour les constructions annexes*, et pour les volumes secondaires de la construction principale.

Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Matériaux apparents et couleurs

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines ; le blanc pur est interdit.
- Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise ou l'usage du zinc, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

Dans le cas de toits terrasses autorisés dans les conditions citées précédemment, la nature des matériaux n'est pas fixée.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

5. Les clôtures

Pour rappel, les règles sur les Clôtures figurant dans les Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

Clore les parcelles n'est pas une obligation. Par contre le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes.

Les clôtures devront présenter une qualité d'ensemble et devront être en harmonie avec le paysage environnant.

En limite avec les zones A et N

La clôture sera traitée uniquement sous forme végétale, haies taillées ou libres, composées d'essences locales.

Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé des clôtures

différentes, à conditions qu'elles présentent une qualité d'ensemble et qu'elles soient en harmonie avec le paysage environnant.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et sera au minimum de :

1. Pour les « logements »

- Pour les lots individuels, le nombre de places de stationnement de véhicule est défini comme suit :
 - o dans le cas de la réalisation d'un seul logement : **2** places.
 - o dans le cas de la réalisation de plusieurs logements : **1,5** place (chiffre arrondi au nombre supérieur).

La moitié des places devront être des places extérieures non closes, qu'elles soient couvertes ou non.

- Pour les autres typologies, le nombre de places de stationnement de véhicule cumulé tient compte de la typologie des logements comme suit :
 - o T1 : **1** place par logement
 - o T2 : **1** place par logement
 - o T3 : **1,5** place par logement (chiffre global arrondi au nombre supérieur)
 - o T4 et + : **2** places par logement

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

- **1** emplacement pour deux-roues par logement.

2. Pour les constructions à usage « d'artisanat et de commerce de détail »

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

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

3. Pour les constructions à usage « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou de « bureaux »

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher*.

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

4. Pour les « hébergements hôteliers et touristiques »

1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

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

5. Pour les constructions à usage de « restauration »

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 20 m² de surface de plancher* de la salle de restaurant.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

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

6. Pour les constructions à usage d'« hébergement »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.

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

7. Pour les constructions à usage de « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.

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

8. Pour les constructions à usage d'« industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

Il est exigé 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 80 m² de la surface de plancher* de la construction.

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

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

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

9. Pour les constructions destinées à d'autres usages

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, aux rénovations de construction avec changement de destination, et non aux extensions des constructions existantes, rénovations de construction sans changement de destination, à la date d'approbation du PLU.

- Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain* avant division ou dans le périmètre loti.
- **Dans le secteur UPb**, les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales. Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

- **Pour lutter contre les ilots de chaleur, les aires de stationnement devront être équipées d'ombrières et/ou d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur.** Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :

- **Dans le cas des ombrières**, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...). Les ombrières pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eau pluviales...
- **Dans le cas d'un aménagement ombragé paysager**, la plantation d'un minimum d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront favorisées. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.
- **Pour participer à la production d'énergie renouvelable**, dans les opérations de plus de 60 places de stationnement automobile à créer (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), il est exigé la réalisation d'un minimum de 30% de places de stationnement avec ombrières photovoltaïques. Si des ombrières demandées dans le paragraphe précédent traitant de la lutte contre les ilots de chaleur sont équipées de panneaux photovoltaïques, elles pourront être prise en compte dans le calcul des places de stationnement avec ombrières photovoltaïques.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...).

Règle alternative : à défaut de réaliser tout ou partie des panneaux photovoltaïques sur les ombrières, il est autorisé de les réaliser en équivalence ailleurs sur l'opération.

- **Exception**

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le

présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UP 10 **Espaces libres et plantations**

Dans le secteur UPa, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UPb :

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface du terrain*.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes pour assurer leur conservation.

Les espaces libres non couverts par les constructions, seront plantés à raison d'1 arbre par tranche même incomplète de 200 m² de terrain* libre.

Toute opération d'une superficie supérieure à 10 000 m² devra comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 500 m² d'un seul tenant.

2. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
3. Les plantations devront prendre en compte la liste des plantes invasives figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes classées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites.

Article UP 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la réglementation en vigueur (RT2012, RE2020...). Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UP 12 **Accès et voirie**

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 60 mètres de longueur.
4. Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

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

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

2.2 Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être mises en place.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Si la nature du sol ne permet pas la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales. Toutefois, il pourra être demandé l'aménagement d'ouvrages visant à tamponner les eaux pluviales avant rejet au réseau collectif.

Dans tous les cas, tout ouvrage de gestion et rejet des eaux pluviales devra faire l'objet d'une validation en amont par les services techniques de la commune compétents en la matière.

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

Tout aménagement et toute construction susceptible de réduire les surfaces d'imperméabilisation, doit être conçu de manière à capter les eaux pluviales sur le terrain, afin d'éviter leur écoulement sur les propriétés voisines.

2.3 Lorsque cela est expressément prévu aux Annexes Sanitaires du PLU :

Le raccordement au réseau collectif n'est pas imposé. L'épuration et le rejet en milieu naturel doivent alors se faire conformément aux instructions en vigueur par dispositifs individuels ou collectifs.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

3. Dans tous les cas

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du PLU.

4. Les lignes de réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications, éclairage public, fluides divers)

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

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

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

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota

La zone **UA** correspond aux zones d'activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, commerce, services, entrepôt...).

La zone **UA** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UAa** correspond aux zones d'activité,
- le secteur **UAb** correspond aux zones de commerce et de service,
- le secteur **UAc** correspond aux zones de commerce et d'activité.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

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

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**Article UA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui en UAa et UAc Sous conditions en UAb
	Entrepôt	Oui
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains* de camping et de stationnement de caravanes.
2. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
3. Les éoliennes sauf celles respectant les conditions de l'article UA 2.

4. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
5. **Dans le secteur UAa**, les constructions et changement de destination à usage d'« *artisanat ou de commerce de détail* » sauf dans le cas des extensions des constructions à usage d'« *artisanat ou de commerce de détail* » existantes* à la date d'approbation du PLU qui sont autorisées, dans les conditions de l'article UA 2.
6. **Dans le secteur UAb**, les constructions et changement de destination à usage d'« *industrie* » sauf dans le cas des extensions des constructions à usage d'« *industrie* » existantes* à la date d'approbation du PLU qui sont autorisées, dans les conditions de l'article UA 2.

Article UA 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

1. Le logement de fonction à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité. La surface de ce logement ne devra pas dépasser 50 m² de surface de plancher*.
2. **Dans le secteur UAa**, pour les constructions à usage d'« *artisanat ou de commerce de détail* », seules les extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.
3. **Dans les secteurs UAb et UAc**, les constructions à usage d'« *artisanat ou de commerce de détail* » devront avoir une surface de plancher* supérieure ou égale à 300 m².
Pour les projets mixant plusieurs cellules à vocation d'« *artisanat ou commerce de détail* » la surface de plancher* associée à chaque cellule (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction) devra respecter ce seuil.
 - En dérogation à cette règle pour les constructions de moins de 300 m² de surface de plancher*, il est accordé la possibilité de :
 - o se transférer sur un autre terrain en secteurs **UAb**, **UAc**, ou **1AUAb**,
 - o de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Des localisations des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » de moins de 300 m² de surface de plancher* pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendront sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » existantes.
4. **Les éoliennes** sous réserve :
 - de ne pas dépasser **12** mètres de haut,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - et de la prise en compte des nuisances éventuelles.
5. **Les installations et travaux divers**, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
6. **Dans le secteur UAb**, pour les constructions à usage d'« *industrie* », seules les extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions devront être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées et emprises publiques*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU* qui se substituent au retrait d'alignement*.

Article UA 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les éoliennes devront respecter une distance au moins égale à leur demi-hauteur* sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$)

1. Pour le secteur UAa

La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à **5 mètres** ($L \geq 5 \text{ m}$).

La construction en limite séparative* peut être autorisée, sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés et de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées en respectant le recul minimal existant.

2. Pour les secteurs UAb et UAc

Il n'est pas défini de distance minimale par rapport aux limites séparatives*.

Toutefois, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche des limites séparatives* correspondant aux limites des secteurs **UAb** et **UAc** doit être au moins égale à **5 mètres** ($L \geq 5 \text{ m}$).

Par ailleurs, la construction en limite séparative* des constructions à usage d'« *industrie* » ou « *d'entrepôt* » est autorisée, sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés.

Dans tous les cas, il pourra être imposé un recul différent pour préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il 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 **5 mètres**.

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

L'emprise au sol* des constructions et superstructures ne pourra excéder 80 % de la surface de la parcelle concernée.

Article UA 7 **Hauteur des constructions**

Hauteur* maximale :

1. La hauteur* des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (non comptés les toitures, les pignons, les cheminées, les saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables), ne peut excéder **12** mètres comptés à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction. Des exceptions peuvent être envisagées pour des constructions dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liées à l'utilisation.
2. Des souches de cheminées et gaines pourront s'élever au-dessus des toitures et terrasses à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 1,5 mètre au-dessus du plus haut faîtage et d'avoir été regroupées, dans toute la mesure du possible. Des exceptions pourront être autorisées dans certains cas (contraintes techniques nécessitant un traitement architectural adapté).
3. Il pourra être autorisé ponctuellement une hauteur maximale de **15** mètres pour des constructions dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication, des contraintes techniques impératives liées à l'utilisation ou à l'activité, ou des contraintes d'adaptation au site, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site. **Pour le secteur UAc** cette hauteur maximale est portée à **20** mètres.

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

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. Les constructions visibles des voies de circulation devront présenter une architecture soignée. Elles devront être réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (l'emploi d'aggloméré, briques creuses sans enduit est interdit).
3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
4. Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les constructions à usage artisanal et commercial, en fonction de l'environnement. Les toitures terrasses seront obligatoirement masquées par un relevé d'acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.
5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La mise en valeur d'éléments architecturaux (cornières, couvertines, menuiseries extérieures diverses) par des couleurs vives est interdite. Cet alinéa ne s'applique pas aux logos, symboles et enseignes. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciments ou de brique constructive devra être enduite.
6. Aucun stockage (ordures, ferrailage, terre, débris) ne sera autorisé sur les lots en bordure de voie.
7. **Les clôtures**

Pour rappel, les règles sur les Clôtures figurant dans les Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

Clore les parcelles n'est pas une obligation. Par contre le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes.

En limite avec le domaine public

En limite du domaine public les clôtures seront composées d'un grillage ou d'un treillis soudé.

Pour atténuer leur présence, elles seront accompagnées de végétaux.



En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres sauf pour des raisons de sécurité liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

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

- sa hauteur maximale soit de 2 mètres,
- sa longueur maximale soit de 2 mètres de part et d'autre du portail ou du portillon
- le matériau de construction soit en pierres, en béton ou en éléments agglomérés obligatoirement recouverts d'un enduit. La couleur de recouvrement devra avoir une tonalité discrète.

En limites séparatives

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres (sauf pour des raisons de sécurité liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise). Elle sera traitée sous forme d'une haie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, accompagnée ou non de végétaux arbustifs.

En limite avec les zones A et N

La limite parcellaire sera traitée sous forme végétale, haie de type bocager, doublée éventuellement d'un grillage.

Article UA 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et sera au minimum de :

1. Pour l'« artisanat et commerce de détail », l'« industrie », l'« entrepôt », les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et le « commerce de gros »

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

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

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

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

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

2. Pour l'« hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement de véhicule par chambre.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

3. Pour la « restauration »

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 10 m² de surface de plancher* de salle de restaurant.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

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

4. Pour l'« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », les « bureaux », et les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher*.

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

Modalités d'application

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales (exemples : béton poreux, pavés béton sur lit de sable...). Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

- **Pour lutter contre les ilots de chaleur, les aires de stationnement devront être équipées d'ombrières et/ou d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur.** Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :
 - **Dans le cas des ombrières**, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...). Les ombrières pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eau pluviales...
 - **Dans le cas d'un aménagement ombragé paysager**, la plantation d'un minimum d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront favorisées. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.
- **Pour participer à la production d'énergie renouvelable**, dans les opérations de plus de 60 places de stationnement automobile à créer (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), il est exigé la réalisation d'un minimum de 30% de places de stationnement avec ombrières photovoltaïques. Si des ombrières demandées dans le paragraphe précédent traitant de la lutte contre les îlots de chaleur sont équipées de panneaux photovoltaïques, elles pourront être prise en compte dans le calcul des places de stationnement avec ombrières photovoltaïques.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...).

Règle alternative : à défaut de réaliser tout ou partie des panneaux photovoltaïques sur les ombrières, il est autorisé de les réaliser en équivalence ailleurs sur l'opération.

- **Exception**

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

Article UA 10 **Espaces libres et plantations**

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface de la parcelle. Ceux-ci pourront être confortés par des plantations en alignement.
2. Les espaces plantés seront localisés principalement en bordure des clôtures mitoyennes séparatives de façon à recréer une trame bocagère régulière perpendiculaire à la voie.

Les surfaces non construites devront être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges par 100 m² de terrain*. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une extension de constructions existantes ou d'une nouvelle construction sur un terrain* déjà bâti. Toutefois, les plantations existantes devront être conservées ou, en cas d'impossibilité, être compensées par de nouvelles plantations en nombre équivalent.

50 % des limites publiques* non bâties et non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement devront être traitées en espaces verts (arborés et/ou arbustifs), sur une épaisseur de 1,5 mètre minimum par rapport à la limite publique*.

3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
4. Les plantations devront prendre en compte la liste des plantes invasives figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes classées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites.

5. **Pour le secteur UAc**, la réalisation des règles de cet article pourra se faire en tout ou partie sur le secteur **Nc**, à condition d'en apporter la preuve et de ne pas porter préjudice aux zones humides.

Article UA 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la réglementation en vigueur (RT2012, RE2020...).

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UA 12 Voirie et accès

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fond de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 60 mètres de longueur.
4. Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne créer aucune gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
5. Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (RD 177) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Article UA 13 Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

1. Eau potable

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

2. Assainissement

- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions des Annexes Sanitaires jointes au dossier de PLU.
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié si les caractéristiques des eaux usées industrielles étaient telles qu'elles ne puissent être rejetées directement dans le réseau communal.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain* ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Il ne devra notamment pas être réalisé de mouvements de terre susceptibles de modifier le régime des eaux de ruissellement vers les lots voisins.

- Pour la gestion des eaux pluviales :
 - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être mises en place.
 - L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.
 - Si la nature du sol ne permet pas la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales. Toutefois, il pourra être demandé l'aménagement d'ouvrages visant à tamponner les eaux pluviales avant rejet au réseau collectif.
 - Dans tous les cas, tout ouvrage de gestion et rejet des eaux pluviales devra faire l'objet d'une validation en amont par les services techniques de la commune compétents en la matière.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - Tout aménagement et toute construction susceptible de réduire les surfaces d'imperméabilisation, doit être conçu de manière à capter les eaux pluviales sur le terrain, afin d'éviter leur écoulement sur les propriétés voisines.

3. Dans tous les cas

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du PLU.

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

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

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Article UA 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota

La zone **UL** correspond aux secteurs d'équipements.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

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

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

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

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

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous condition
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type d'occupation ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.
2. Les dépôts industriels.

3. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
4. Les éoliennes sauf celles respectant les conditions de l'article UL 2.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

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

Sont admis, sous réserve de leur insertion dans le site et qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

1. L'aménagement des aires de jeux et de sports ouvertes au public.
2. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
3. Le logement de fonction à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'équipement. La surface de ce logement ne devra pas dépasser 50 m² de surface de plancher*.
4. **Les éoliennes** sous réserve :
 - de ne pas dépasser **12** mètres de haut,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - et de la prise en compte des nuisances éventuelles.
5. L'aménagement de parcs de loisirs et de stationnements de caravanes ainsi que les constructions destinées aux services communs de ces installations.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1. Règle générale

Les constructions devront être implantées à **3** mètres au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées et emprises publiques*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU * qui se substituent au retrait d'alignement*.

2. Règle alternative

Lorsque les constructions voisines ne respectent pas ces reculs, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction dans la continuité de la construction existante sur une parcelle voisine ou sur le terrain*.

3. Règle pour les éoliennes

Les éoliennes devront respecter une distance au moins égale à leur demi-hauteur* sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Article UL 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives* sous réserve de préserver les arbres, haies et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives*, elle doivent respecter une distance minimale de **3** mètres.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Article UL 7 **Hauteur des constructions**

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront pas dépasser la hauteur* (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère de **12** mètres, comptées à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction.

Article UL 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
4. **Les clôtures**

Pour rappel, les règles sur les Clôtures figurant dans les Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et sera au minimum :

1. Pour la « restauration »

3 places de stationnement de véhicule par tranche de 10 m² de surface de plancher* de salle de restaurant.

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

2. Pour les « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.

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

Modalités d'application :

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales (exemples : béton poreux, pavés béton sur lit de sable...). Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

- **Pour lutter contre les ilots de chaleur, les aires de stationnement devront être équipées d'ombrières et/ou d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur.** Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :

- **Dans le cas des ombrières**, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...). Les ombrières pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eau pluviales...
- **Dans le cas d'un aménagement ombragé paysager**, la plantation d'un minimum d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront favorisées. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les

surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.

- **Pour participer à la production d'énergie renouvelable**, dans les opérations de plus de 60 places de stationnement automobile à créer (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), il est exigé la réalisation d'un minimum de 30% de places de stationnement avec ombrières photovoltaïques. Si des ombrières demandées dans le paragraphe précédent traitant de la lutte contre les îlots de chaleur sont équipées de panneaux photovoltaïques, elles pourront être prise en compte dans le calcul des places de stationnement avec ombrières photovoltaïques.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...).

Règle alternative : à défaut de réaliser tout ou partie des panneaux photovoltaïques sur les ombrières, il est autorisé de les réaliser en équivalence ailleurs sur l'opération.

- **Exception**

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

Article UL 10 Espaces libres et plantations

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **10 %** par rapport à la surface de la parcelle.
Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de hautes tiges par 200 m² de terrain*. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une extension de constructions existantes ou d'une nouvelle construction sur un terrain* déjà bâti. Toutefois, les plantations existantes devront être conservées ou, en cas d'impossibilité, être compensées par de nouvelles plantations en nombre équivalent.
Les reculs par rapport à l'alignement* devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.
2. Toute opération d'une superficie supérieure à 1 hectare devra comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.
3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
4. Les plantations devront prendre en compte la liste des plantes invasives figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes classées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites.

Article UL 11 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la Réglementation en vigueur (RT2012, RE2020...).

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UL 12 **Voirie et Accès**

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
3. Le permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Article UL 13 **Desserte en eau, assainissement et réseaux divers****1. Eau potable :**

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

2. Assainissement :**2.1 Eaux usées**

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

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

2.2 Eaux pluviales :

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être mises en place.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

Si la nature du sol ne permet pas la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales. Toutefois, il pourra être demandé l'aménagement d'ouvrages visant à tamponner les eaux pluviales avant rejet au réseau collectif.

Dans tous les cas, tout ouvrage de gestion et rejet des eaux pluviales devra faire l'objet d'une validation en amont par les services techniques de la commune compétents en la matière.

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

Tout aménagement et toute construction susceptible de réduire les surfaces d'imperméabilisation, doit être conçu de manière à capter les eaux pluviales sur le terrain, afin d'éviter leur écoulement sur les propriétés voisines.

2.3 Lorsque cela est expressément prévu aux Annexes Sanitaires du PLU :

Le raccordement au réseau collectif n'est pas imposé. L'épuration et le rejet en milieu naturel doivent alors se faire conformément aux instructions en vigueur par dispositifs individuels ou collectifs.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

3. Dans tous les cas

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du PLU.

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

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

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Article UL 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AU

ZONE 1AU

Nota

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions* à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone **1AU** comprend les secteurs suivants :

- le secteur d'extension **1AUEa**,
- le secteur d'extension en secteur sensible et sans habitation **1AUEb**,
- le secteur d'extension de projets **1AUPb**,
- le secteur d'extension lié à l'activité **1AUa**,
- le secteur d'extension correspondant aux équipements **1AUL**.

Les modalités d'urbanisation des secteurs classés en zone **1AU** seront différentes selon la vocation et le niveau d'équipement de chacun d'eux.

Ainsi, les secteurs destinés à l'extension de l'habitat et des activités devront obligatoirement être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné (s'applique à chaque « *Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation* » figurant au Plan de zonage), afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, sauf cas particulier stipulé dans le présent Règlement.

En revanche, les secteurs dédiés aux équipements et aux activités de sports et de loisirs (**1AUL**) seront immédiatement constructibles, dès lors que les équipements internes à la zone seront réalisés ou programmés et auront une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations admises dans le secteur considéré.

Les règles relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol applicables dans chaque secteur classé en zone **1AU** sont celles de la zone urbaine affectée du même indice (exemple : **1AUEa** ⇒ **UEa**...).

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

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

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

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

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

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

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone **U** affectée du même indice (exemple : **1AUEa** ⇒ **UEa**...).

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

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve d'être compatible avec les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour l'ensemble de chaque zone :

1. Toute opération compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :
 - que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers),
 - que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante.
2. Dans les secteurs **1AUEa**, **1AUAa** et **1AUPb**, les constructions devront obligatoirement se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du « *Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation* » figurant au Plan de zonage, pour assurer la cohérence de l'aménagement. Toutefois, à l'intérieur de chaque opération, il pourra y avoir un découpage par tranche.

Toutefois, les extensions des « *commerces et activités de service* » existants avant la date d'approbation du PLU sont autorisées même dans un autre cadre qu'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP figurant au Plan de zonage, sous réserve :

- que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU,
- et que l'emprise au sol* n'augmente pas de plus de 20% par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sont ceux de la zone **U** affectée du même indice (**1AUEa** ⇒ **UEa**...).

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 1AU 3 à 1AU 11

Les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont celles de la zone **U** affectée du même indice (**1AUEa** ⇒ **UEa**...).

Toutefois, certaines règles sont remplacées pour les cas suivants :

1. Pour le secteur 1AUEa

L'article UE 7 est remplacé par la règle suivante :

Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si la construction fait plus de 30 mètres de long :

- Nombre d'étages droits : **R + 3 + 1 étage en attique* ou sous comble.**
- Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : **12 mètres.**

Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à **1** mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- assurer une continuité des hauteurs* entre la construction et les constructions voisines existantes ;
- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

2. Pour le secteur 1AUaA

L'article UA 3 est remplacé par la règle suivante :

Les constructions devront être implantées à **3** mètres au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées et emprises publiques*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU* qui se substituent au retrait d'alignement*.

L'article UA 4 est remplacé par la règle suivante :

Les éoliennes devront respecter une distance au moins égale à leur demi-hauteur* sans toutefois être inférieure à **3** mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à **3** mètres ($L \geq 3$ m).

La construction en limite séparative* peut être autorisée, sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés et de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées en respectant le recul minimal existant.

Section III - Equipements et réseaux

Articles 1AU 12 à 1AU 14

Les règles relatives aux équipements et réseaux sont celles de la zone **U** affectée du même indice (1AUEa $\Rightarrow$ UEa...).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Nota

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

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone **2AU** toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

Chaque secteur classé en zone **2AU** ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone **2AU** devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné.

La zone **2AU** comprend les secteurs suivants :

- le secteur d'extension de projets **2AUP**,
- le secteur d'extension lié à l'activité **2AUA**,
- le secteur d'extension correspondant aux équipements **2AUL**.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

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

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

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

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

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles visées à l'article 2AU 2.
2. Les extensions et les changements de destination des constructions existantes.
3. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
6. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
7. Les exploitations de mines et de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, excepté s'ils sont liés à des travaux de fouilles archéologiques, de régulation des eaux pluviales, de renforcement de la défense incendie ou s'ils sont liés à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

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

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation, les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 2AU 3 à 2AU 11

Sans objet.

Section III - Equipements et réseaux

Articles 2AU 12 à 2AU 14

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota

La zone **A** est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

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

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

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

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

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous conditions et non dans le secteur As sauf sur Crotigné
	Exploitation forestière	Sous conditions
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Non Sous conditions en Aa
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non Sous conditions en As
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non Sous conditions en As
	Entrepôt	Non Sous conditions en As
	Bureau	Non

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Les occupations et utilisations du sol, de toute nature (à l'exception de celles visées à l'article A 2) dont :

1. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
2. L'aménagement de terrains de camping, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'exploitation agricole*.
3. L'aménagement de terrains de caravanes, à l'exception du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'exploitation agricole*.
4. Les constructions forestières sauf les extensions des constructions forestières existantes à la date d'approbation du PLU.
5. **Dans le secteur As :**
 - les champs photovoltaïques,
 - les unités de méthanisation.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement. De plus, les dépôts de terres provenant de travaux extérieurs au territoire de la commune de Guichen sont également interdits.

Article A 2

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

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site :

1. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **Les éoliennes** sous réserve :
 - de ne pas dépasser **12** mètres de haut,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - de la prise en compte des nuisances éventuelles,
 - et de l'accord préalable de la Commune.
3. **Les champs photovoltaïques** sous réserve :
 - de ne pas compromettre la pérennité d'une exploitation agricole,
 - de préserver les terres ayant une bonne qualité agronomique,
 - de s'installer sur des secteurs en friche, non utilisés pour l'agriculture,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - et de l'accord préalable de la Commune.
4. **Les unités de méthanisation** sous réserve :
 - de s'inscrire dans le prolongement d'une activité agricole,
 - d'une production majoritairement associée au recyclage des produits agricoles,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - et de l'accord préalable de la Commune.

5. Pour rappel, l'article 12 des Dispositions générales du présent Règlement concernant **les inter-distances entre exploitations agricoles et tiers** s'applique.

6. Dans le secteur Aa

6.1 Les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).

6.2 Les constructions liées aux activités de diversification de l'exploitation agricole*, à l'exception des activités de diversification conduisant à la création d'hébergements ou de logements (sauf camping) qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de constructions à caractère patrimonial*. Les activités de diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale, être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale présente sur le terrain, et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

6.3 Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature et de la taille de l'exploitation agricole, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'une construction existante. L'activité agricole doit nécessairement être implantée et en fonctionnement préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'un logement de fonction par site de production. Cette construction devra être réalisée à moins de 50 mètres des constructions d'exploitation.

Par ailleurs, 1 logement de gardiennage complémentaire attenant à un bâtiment d'exploitation est également autorisé.

6.4 La restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine, sous réserve pour les constructions à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.

6.5 Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU repérées au Plan de zonage du PLU au titre des « *constructions remarquables* », des « *constructions à caractère patrimonial* » ou des « *bâtiments pouvant changer de destination* », en « *logements* », en « *restauration* », en « *hébergement hôtelier et touristique* » ou en « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sous réserve cumulativement :

- de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins trois ans,
- de préserver le caractère architectural originel de la construction,
- que l'emprise au sol* de la construction soit supérieure à 50 m²,
- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

6.6 L'extension mesurée des « logements » existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition :

- qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- qu'elle se fasse sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- qu'elle ne constitue pas la création d'un nouveau logement.

6.7 La construction ou l'extension d'annexes* aux « logements » existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction du logement concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le logement principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- qu'elle ne constitue pas la création d'un nouveau logement,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

6.8 Les abris pour animaux, y compris dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

7. Dans le secteur As

Sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Sur le secteur des Terres, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des « industries » et des « entrepôts » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes.
- Sur le secteur de la Perrais, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des « industries » et des « entrepôts » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes. La constructibilité de ce secteur est toutefois conditionnée par une intégration paysagère du projet ; elle prendra la forme de plantations de haies - de préférence en limites de propriété – afin d'assurer une intégration paysagère des futures constructions.
- Sur le secteur de la Croix de l'Epine, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes.
- Sur le secteur de la Pigeonnais, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et des « autres équipements recevant du public » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes.
- Sur le secteur du Crotigné, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des « exploitations agricoles », « logements », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et touristique » et les « autres équipements recevant du public » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes.
- Sur le secteur situé entre Saint-Marc et les Petites Landes, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

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

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1. Voies routières et emprises publiques*

Les constructions devront respecter l'implantation dominante.

A défaut, les constructions devront être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées et emprises publiques*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.

Pour un garage dédié au stationnement vélo, le recul minimal est porté à **3 mètres**, sous réserve que l'emprise du garage à vélo ne dépasse pas 10 m².

Les extensions des constructions existantes* qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées sous réserve que l'extension conserve le recul minimal de la construction existante* par rapport aux voies et emprises publiques*.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

2. Voies piétonnes et cyclables et les espaces verts*

Les constructions y compris les extensions et les constructions annexes* devront s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement* des voies piétonnes ou cyclables, et des espaces verts*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.

Dans tous les cas, les arbres, haies bocagères et talus existants seront préservés.

3. Règles pour les éoliennes

Les éoliennes devront respecter une distance au moins égale à leur demi-hauteur* sans toutefois être inférieure à **3 mètres** ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives* sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives*, elles devront respecter un recul minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées : dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles d'implantation, les extensions pourront se faire en respectant le recul minimal de la construction existante* (sous réserve du respect du code civil).

2. **Les annexes*** pourront être implantées en limites séparatives* lorsque leur hauteur* mesurée au faîtage n'excédera pas **3,5 mètres** sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Dans les autres cas, les façades* doivent être éloignées au minimum de **1,5 mètre** des limites séparatives*.

Les abris de jardin devront respecter un recul minimal de **1 mètre** par rapport aux limites séparatives*. Toutefois, ils pourront s'implanter en limite séparative* sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, devront respecter une distance minimale de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*. Cette distance minimale est portée à **10 mètres** pour tous les grands terrains (supérieurs à 1 000 m²).

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

Sans objet.

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

1. L'emprise au sol* de nouveaux logements liés aux exploitations agricoles n'excédera pas **100 m²**. De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas **30 m²** d'emprise au sol*.
2. L'emprise au sol* des extensions aux logements existants à la date d'approbation du PLU, y compris ceux liés aux exploitations agricoles, n'excédera pas **60 m²** en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol* totale des annexes* liées aux logements existants à la date d'approbation du PLU, y compris ceux liés aux exploitations agricoles n'excédera pas **60 m²**.
4. L'emprise au sol* totale des extensions liées aux constructions forestières, n'excédera pas **20%** de la surface de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU.
5. **Dans le secteur Aa**, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ne devront pas excéder une emprise au sol* de **40 m²**.
6. **Dans le secteur As**, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser les normes suivantes :
 - sur les secteurs des Terres et de la Perrais, **1 000 m²**,
 - sur le secteur de la Pigeonnais, **500 m²**,
 - sur le secteur de la Croix de l'Epine et sur le secteur situé entre Saint-Marc et les Petites Landes, **150 m²**.

Sur le secteur du Crotigné, l'emprise au sol* totale des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :

- **540 m²** pour la sous-destination « *logements* »,
- **200 m²** pour l'« *hébergement hôtelier et touristique* »,
- **415 m²** au total pour les « *exploitations agricoles* », les « *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et les « *autres équipements recevant du public* ».

Article A 7**Hauteur des constructions**

1. Les constructions à usage de logement, y compris ceux liés aux exploitations agricoles, hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser la hauteur* de **6,5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction.
2. Toutefois, dans le cas d'une extension, il pourra être autorisé ou imposé une hauteur* identique à celle de la construction existante.
3. **Dans le secteur Aa**, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ne devront pas dépasser la hauteur* de **4,5 mètres** au faîtage.
4. La hauteur maximale des constructions annexes* sera :
 - à l'égout du toit de **3 mètres** maximum,
 - à l'acrotère de **4 mètres** maximum.

Cette règle ne concerne pas les exploitations agricoles, sauf les logements liés aux exploitations agricoles.

5. **Dans le secteur As**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :
 - Sur les secteurs de la Perrais et des Terres :
 - o La hauteur* des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (non comptés les toitures, les pignons, les cheminées, les saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables), ne peut excéder **12 mètres** comptés à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction. Des exceptions peuvent être envisagées pour des constructions dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.

- Des souches de cheminées et gaines pourront s'élever au-dessus des toitures et terrasses à condition de ne pas faire une saillie supérieure à **1,5** mètre au-dessus du plus haut faîtage et d'avoir été regroupées, dans toute la mesure du possible. Des exceptions pourront être autorisées dans certains cas (contraintes techniques nécessitant un traitement architectural adapté).
- Sur les autres secteurs, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser **R + 1 + combles ou attiques*** et **6,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article A 8

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
4. **Dans le secteur Aa**, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, devront être réalisés en bardage bois.

5. Les clôtures

Pour rappel, les règles sur les Clôtures figurant dans les Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

Clôtures non agricoles

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole.

Clore les parcelles n'est pas une obligation. Par contre le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes.

Les dispositifs mis en place pour clôturer un terrain devront laisser passer la petite faune.

En limite avec le domaine public

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 1,5 mètre. En bord de route départementale, les haies pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite sur voies, les clôtures devront être constituées :

- D'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré* (bois, PVC, aluminium). Il pourra être accompagné de végétaux, plantes grimpantes, haies, massifs arbustifs plantés à l'intérieur de la parcelle,
- D'un dispositif ajouré* (bois, PVC, aluminium, ganivelle, grille, grillage) avec éventuellement un soubassement en plaque béton. Le sous bassement aura une hauteur hors sol de 40 cm maximum. Ce dispositif sera accompagné de végétaux arbustifs sous forme d'un massif ou d'une haie ou de plantes grimpantes.
- D'une haie taillée ou d'une haie libre composée d'arbustes, éventuellement doublée d'un grillage.

Pour les autres limites publiques, les limites parcellaires seront soulignées par une haie, taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage.

En limites séparatives

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite avec l'espace cultivé

La clôture sera traitée uniquement sous forme végétale, haie mixte taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage, d'un grillage avec sous bassement, de ganivelles, de lisses en bois.

Clôtures en bordure des terrains ferroviaires

Pour assurer la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
- **Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.** Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

Article A 10 **Espaces libres et plantations**

Les plantations devront prendre en compte la liste des plantes invasives figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes classées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites.

Article A 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la Réglementation en vigueur (RT2012, RE2020...).

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

Section III - Equipement et réseaux

Article A 12 **Accès et voirie**

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées dotées d'une chaussée revêtue et de largeur suffisante dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
3. Lorsque les accès à une construction, à un établissement ou à une installation se font à partir d'une voie publique, ces accès doivent être aménagés de manière que la distance de visibilité

soit d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de cette voie.

4. Aucun nouvel accès ne pourra être autorisé le long du halage.

Article A 13 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

L'autorisation de toute construction ou installation nouvelle, à usage de logement ou abritant des activités sera subordonnée au raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsque celle-ci sera nettement plus économique, mais à la condition de faire la démonstration de la potabilité de l'eau et de la protection contre toute pollution.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées par le biais de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation.

Tout projet de construction ou de rénovation doit faire l'objet d'une demande d'assainissement autonome auprès des services de la Mairie.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain* ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Cette mesure ne concerne pas les constructions (sauf les logements) et installations agricoles.

Tout aménagement et toute construction susceptible de réduire les surfaces d'imperméabilisation, doit être conçu de manière à capter les eaux pluviales sur le terrain, afin d'éviter leur écoulement sur les propriétés voisines.

3. Dans tous les cas

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du PLU.

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

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

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Toutefois, il n'est pas imposé l'enterrement des lignes liées au réseau d'Orange.

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

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota

La zone **N** regroupe les zones naturelles et forestières de la commune, ainsi que des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Na** correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger, ainsi que des terres agricoles,
- le secteur **Nc** associé aux zones de commerce et d'activité,
- le secteur **NL** dédié au sport et au loisir,
- le secteur **Np** lié aux cours d'eau et aux plans d'eau à protéger,
- le secteur **Ns** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

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

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

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

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

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous conditions Non en Nc et NL
	Exploitation forestière	Non Sous conditions en Na
Habitation	Logement	Sous conditions Non en Nc et NL
	Hébergement	Non Sous conditions en Ns
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Sous conditions Non en Nc et NL
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions Non en Nc et NL
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions Non en Nc et NL
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non Sous conditions en Ns
	Salles d'art et de spectacle	Non Sous conditions en Ns
	Équipements sportifs	Non Sous conditions en Ns
	Autres équipements recevant du public	Non Sous conditions en Ns
	Industrie	Non Sous conditions en Ns

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Non Sous conditions en Ns
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non Sous conditions en Ns

Les occupations et utilisations du sol, de toute nature (à l'exception de celles visées à l'article N 2) dont :

1. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
2. L'aménagement de terrains de camping.
3. Les aménagements de terrains de caravanes.
4. L'aménagement d'aires de loisirs et d'aires de stationnement sauf ceux visés à l'article N 2.
5. Les constructions agricoles sauf les extensions des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
6. Dans les secteurs **Nc** et **Np**, les éoliennes.
7. Dans les secteurs **Nc**, **NL**, **Np** et **Ns** :
 - les champs photovoltaïques,
 - les unités de méthanisation.
8. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement. De plus, les dépôts de terres provenant de travaux extérieurs au territoire de la commune de Guichen sont également interdits.

Article N 2

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

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site :

1. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **Les éoliennes** sous réserve :
 - de ne pas dépasser **12** mètres de haut,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - de la prise en compte des nuisances éventuelles,
 - et de l'accord préalable de la Commune.
3. **Les champs photovoltaïques** sous réserve :
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - de ne pas compromettre la pérennité d'une exploitation agricole,
 - de préserver les terres ayant une bonne qualité agronomique.
4. **Les unités de méthanisation** sous réserve :
 - de s'inscrire dans le prolongement d'une activité agricole,

- d'une production majoritairement associée au recyclage des produits agricoles,
- d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
- et de l'accord préalable de la Commune.

5. Dans le secteur Na

5.1 Les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations liées et nécessaires aux exploitations forestières.

5.2 Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations forestières, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'une construction existante. L'activité forestière doit nécessairement être implantée et en fonctionnement préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'un logement de fonction par site de production. Cette construction devra être réalisée à moins de 50 mètres des constructions d'exploitation.

Par ailleurs, 1 logement de gardiennage complémentaire attenant à un bâtiment d'exploitation est également autorisé.

5.3 L'extension mesurée des « logements » existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition :

- qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- qu'elle se fasse sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- qu'elle ne constitue pas la création d'un nouveau logement.

5.4 La construction ou l'extension d'annexes* aux « logements » existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction du logement concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le logement principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- qu'elle ne constitue pas la création d'un nouveau logement,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

5.5 L'aménagement d'aires de loisirs et d'aires de stationnement.

5.6 Les abris pour animaux, y compris dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

6. Dans les secteurs Na et Np

6.1 La restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine, sous réserve pour les constructions à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.

6.2 Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU repérées au Plan de zonage du PLU au titre des « constructions remarquables » ou des « constructions à caractère patrimonial », en « logements », en « restauration », en « hébergement hôtelier et touristique » ou en « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve cumulativement :

- de cessation de l'activité forestière sur site depuis au moins trois ans,
- de préserver le caractère architectural originel de la construction,
- que l'emprise au sol* d'une construction soit supérieure à 50 m²,
- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière et la protection des milieux naturels.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

7. Dans le secteur Nc

Les aménagements d'espaces verts sous réserve de ne pas porter préjudice aux zones humides ; ces aménagements pourront compter dans la réalisation d'espaces verts demandée dans le secteur **UAc**.

8. Dans le secteur NL

Les aménagements de sport, de loisir et d'aires de stationnement, sous réserve de préserver les zones humides et leur fonctionnement hydraulique.

9. Dans le secteur Ns

Sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Sur le secteur de Glanret, les extensions verticales sans création d'emprise au sol* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU des « *industries* » et des « *entrepôts* ».
- Sur le secteur de la Ferme de la Massaye, les constructions ou l'extension des :
 - « *hébergements* »,
 - « *restauration* »,
 - « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »,
 - « *hébergements hôtelier et touristique* »,
 - « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* »,
 - « *salles d'art et de spectacle* »,
 - « *équipements sportifs* »,
 - « *autres équipements recevant du public* ».
- Sur le secteur de la Taupinais, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de la « *restauration* » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes.
- Sur Pont-Réan, la station d'épuration, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » et des « *autres équipements recevant du public* » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes.

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

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1. Voies routières et emprises publiques*

Les constructions devront respecter l'implantation dominante.

A défaut, les constructions devront être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées et emprises publiques*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.

Pour un garage dédié au stationnement vélo, le recul minimal est porté à **3 mètres**, sous réserve que l'emprise du garage à vélo ne dépasse pas 10 m².

Les extensions des constructions existantes* qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées sous réserve que l'extension conserve le recul minimal de la construction existante* par rapport aux voies et emprises publiques*.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

2. Voies piétonnes et cyclables et les espaces verts*

Les constructions y compris les extensions et les constructions annexes* devront s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement* des voies piétonnes ou cyclables, et des espaces verts*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.

Dans tous les cas, les arbres, haies bocagères et talus existants seront préservés.

3. Règles pour les éoliennes

Les éoliennes devront respecter une distance au moins égale à leur demi-hauteur* sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives* sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives*, elles devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées : dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles d'implantation, les extensions pourront se faire en respectant le recul minimal de la construction existante* (sous réserve du respect du code civil).

2. **Les annexes*** pourront être implantées en limites séparatives* lorsque leur hauteur* mesurée au faîtage n'excédera pas 3,5 mètres sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Dans les autres cas, les façades* doivent être éloignées au minimum de 1,5 mètre des limites séparatives*.

Les abris de jardin devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives*. Toutefois, ils pourront s'implanter en limite séparative* sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*. Cette distance minimale est portée à 10 mètres pour tous les grands terrains (supérieurs à 1 000 m²).

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

Sans objet.

Article N 6 Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des nouveaux logements liés aux exploitations forestières n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol*.

2. L'emprise au sol* des extensions aux logements existants à la date d'approbation du PLU, y compris ceux liés aux exploitations forestières, n'excèdera pas **60 m²** en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol* totale des annexes* liées aux logements existants à la date d'approbation du PLU, y compris ceux liés aux exploitations forestières, n'excèdera pas **60 m²**.
4. L'emprise au sol* totale des extensions liées aux constructions agricoles, n'excèdera pas **20%** de la surface de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU.
5. **Dans le secteur Na**, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ne devront pas excéder une emprise au sol* de **40 m²**.
6. **Dans le secteur Ns**, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU, ne devra pas dépasser les normes suivantes :
 - Sur Pont-Réan, la station d'épuration, **1 200 m²**.
 - Sur le secteur de la Ferme de la Massaye, **50 m²**.
 - Sur le secteur de Glanret, aucune création d'emprise au sol* de construction n'est autorisée.
 - Sur les autres secteurs, **150 m²**.

Article N 7 **Hauteur des constructions**

1. Les constructions à usage de logement, y compris celles liées aux exploitations forestières, hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser la hauteur* de **6,5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère, comptée à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction.
2. Toutefois, dans le cas d'une extension, il pourra être autorisé ou imposé une hauteur* identique à celle de la construction existante.
3. **Dans le secteur Na**, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ne devront pas dépasser la hauteur* de **4,5 mètres** au faîtage.
4. La hauteur maximale des constructions annexes* sera :
 - à l'égout du toit de **3 mètres** maximum,
 - à l'acrotère de **4 mètres** maximum.

Cette règle ne concerne pas les exploitations forestières, sauf les logements liés aux exploitations forestières.

5. **Dans le secteur Ns**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :
 - Sur le secteur de Glanret :
 - o La hauteur* des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (non comptés les toitures, les pignons, les cheminées, les saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables), ne peut excéder **12 mètres** comptés à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction. Des exceptions peuvent être envisagées pour des constructions dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.
 - o Des souches de cheminées et gaines pourront s'élever au-dessus des toitures et terrasses à condition de ne pas faire une saillie supérieure à **1,5 mètre** au-dessus du plus haut faîtage et d'avoir été regroupées, dans toute la mesure du possible. Des exceptions pourront être autorisées dans certains cas (contraintes techniques nécessitant un traitement architectural adapté).
 - Sur le secteur de la Ferme de la Massaye, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser celles des constructions existantes sur le secteur à la date d'approbation du PLU.
 - Sur Pont-Réan, la station d'épuration, la hauteur maximale ne devra pas dépasser celles des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de plus de **1 mètre**.
 - Sur les autres secteurs, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser **R + 1 + combles ou attiques*** et **6,5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article N 8**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
3. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
4. **Dans le secteur Na**, les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, devront être réalisés en bardage bois.

5. Les clôtures :

Pour rappel, les règles sur les Clôtures figurant dans les Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

Clôtures non agricoles et non forestières

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole ou forestière.

Clore les parcelles n'est pas une obligation. Par contre le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes.

Les dispositifs mis en place pour clôturer un terrain devront laisser passer la petite faune.

En limite avec le domaine public

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 1,5 mètre. En bord de route départementale, les haies pourront avoir une hauteur maximale est de 2 mètres.

En limite sur voies, les clôtures devront être constituées :

- D'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré* (bois, PVC, aluminium). Il pourra être accompagné de végétaux, plantes grimpantes, haies, massifs arbustifs plantés à l'intérieur de la parcelle,
- D'un dispositif ajouré* (bois, PVC, aluminium, ganivelle, grille, grillage) avec éventuellement un soubassement en plaque béton. Le sous bassement aura une hauteur hors sol de 40 cm maximum. Ce dispositif sera accompagné de végétaux arbustifs sous forme d'un massif ou d'une haie ou de plantes grimpantes.
- D'une haie taillée ou d'une haie libre composée d'arbustes, éventuellement doublée d'un grillage.

Pour les autres limites publiques, les limites parcellaires seront soulignées par une haie, taillée ou libre, doublées ou non d'un grillage.

En limites séparatives

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite avec l'espace cultivé

La clôture sera traitée uniquement sous forme végétale, haie mixte taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage, d'un grillage avec sous bassement, de ganivelles, de lisses en bois.

Clôtures en bordure des terrains ferroviaires

Pour assurer la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
- **Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.** Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

Article N 10 **Espaces libres et plantations**

Les plantations devront prendre en compte la liste des plantes invasives figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes classées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites.

Article N 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la Réglementation en vigueur (RT2012, RE2020...).

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

Section III - Equipement et réseaux

Article N 12 **Accès et voirie**

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées dotées d'une chaussée revêtue et de largeur suffisante dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
3. Lorsque les accès à une construction, à un établissement ou à une installation se font à partir d'une voie publique, ces accès doivent être aménagés de manière que la distance de visibilité soit d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de cette voie.
4. Aucun nouvel accès ne pourra être autorisé le long du halage.

Article N 13 **Desserte par les réseaux****1. Eau potable :**

L'autorisation de toute construction ou installation nouvelle, à usage de logement ou abritant des activités sera subordonnée au raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsque celle-ci sera nettement plus économique, mais à la condition de faire la démonstration de la potabilité de l'eau et de la protection contre toute pollution.

2. Assainissement :**2.1 Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées par le biais de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation.

Tout projet de construction ou de rénovation doit faire l'objet d'une demande d'assainissement autonome auprès des services de la Mairie.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain* ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Cette mesure ne concerne pas les constructions (sauf les logements) et installations forestières.

Tout aménagement et toute construction susceptible de réduire les surfaces d'imperméabilisation, doit être conçu de manière à capter les eaux pluviales sur le terrain, afin d'éviter leur écoulement sur les propriétés voisines.

3. Dans tous les cas

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du PLU.

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

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

Dans tous les cas, les réseaux sur les terrains privés seront enterrés.

Toutefois, il n'est pas imposé l'enterrement des lignes liées au réseau d'Orange.

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

Sans objet.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE I

ESPACES BOISES CLASSES

A CONSERVER, PROTEGER OU CREER

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du PLU.

Article EBC 1 **Dispositions générales**

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-5, et R. 113-1 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés**

1. Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

2. Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

3. Article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité »

4. Article L. 113-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

5. Article L. 113-5 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, figurent au Plan de zonage du PLU et sont répertoriés par un numéro de référence. La liste des Emplacements Réservés reportée en légende du Plan de zonage du PLU et rappelée pour information ci-après, donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes...) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article ER 2

Les Emplacements Réservés portés au Plan de zonage du PLU sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-34 du Code de l'Urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

Liste des emplacements réservés sur la commune :

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne pour établir un lien entre le boulevard Victor Edet et la rue Jacques Blouet	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchetterie	Commune	9 043
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

ANNEXE III

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

Article L. 151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

ANNEXE IV

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Article L. 151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

ANNEXE V

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Extraits du code du patrimoine

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.* ».

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

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

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322.* ».

Section 1 : Rôle de l'Etat

Article L. 522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article L. 522-2

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à une étude d'impact en application du code de l'environnement. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport

de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

Article L. 522-3

Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux monuments historiques.

Article L. 522-4

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

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article L. 522-5

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L. 522-6

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

Section 3 : Découvertes fortuites

Article L. 531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L. 531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L. 531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure régie par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.

Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

ANNEXE VI

LISTE DES PLANTES INVASIVES

LISTE DES PLANTES INVASIVES

Afin de lutter contre les plantes invasives, une « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » a été établie par le Conservatoire botanique national de Brest (CBNB). Cette liste correspond à celle mise à jour en avril 2016.

Elle est reproduite ici à titre d'information pour permettre de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les espèces inventoriées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites ; celles figurant comme « Plantes invasives potentielles » sont déconseillées.

Liste des plantes invasives avérées

Nom scientifique	Nom courant
<i>Allium triquetrum</i> L.	Ail triquètre
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>	Griffe de sorcière sensu lato
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>edulis</i>	Griffe de sorcière hybride
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles
<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier-sauce
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	Jussie à grandes fleurs
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	Renouée à nombreux épis
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise, Laurier-palme
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique, Rhododendron de la Mer noire
<i>Senecio cineraria</i> DC.	Cinéraire maritime
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	Spartine anglaise

Liste des plantes invasives potentielles

Nom scientifique	Nom courant
<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytonie de Cuba, Claytonie perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>Stramonium</i>	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>Hybridus</i>	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Pyrac
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca gloriosa

ANNEXE VII

LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

Le potentiel allergisant d'une espèce végétale est la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population.

Même si la ville comparée à la campagne compte une végétation moins importante, l'organisme des personnes vivant en ville est plus sensible et donc plus réactif aux allergies. L'allergie est un problème essentiellement citadin.

Le potentiel allergisant peut être :

- Fort (espèces déconseillées en zones urbaines)
- Modéré (espèces à planter en petits nombres ; éviter la concentration)
- Faible ou négligeable (espèces pouvant être plantées en zones urbaines)

Il ne s'agit pas d'interdire la plantation d'espèces allergisantes, mais d'éviter qu'elles se retrouvent en quantité trop importante à un endroit donné ou même à l'échelle de la ville.

Afin de lutter contre les espèces ayant des pollens allergisants, une liste a été établie par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) identifiant les espèces les plus courantes en fonction de leur degré de potentiel allergisant.

Potentiel allergisant fort

- Arbres : aulnes, bouleaux, cades, charmes, cryptoméria du Japon, cyprès commun, cyprès d'Arizona, frênes, mûriers à papier, noisetiers et oliviers.
- Herbacées spontanées : ambrosies, armoises, graminées et pariétaires.
- Graminées ornementales : baldingère, canche cespiteuse, fétuques et fromental élevé.

Potentiel allergisant modéré

- Arbres : baccharis, chênes, érables, hêtres, platanes, saules, tilleuls et troènes.
- Herbacées spontanées : chénopodes, soude brulée (Salsola kali), mercuriales, plantains et oseilles (Rumex).
- Graminées ornementales : calamagrostis, élyme des sables, queue de lièvre et stipe géante.

Potentiel allergisant faible à négligeable

- Arbres : charme-Houblon, châtaigniers, genévriers, ifs, mûriers blancs, noyers, ormes, peupliers, pins, robiniers et thuyas.
- Herbacées spontanées : marguerites, pissenlits et orties.