

COMMUNE DE JANS

Département de Loire-Atlantique

Révision du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT

PIECE 4.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 6/07/2023	
Enquête publique du 22/11/2023 au 22/12/2023	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 29/02/2024	



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	50
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	51
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	51
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	53
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	65
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	66
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	66
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	68
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	78
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	79
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	79
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	81
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	87
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	88
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	88
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	90
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	96
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	97
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUe	98
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS.....	98
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	99
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	100

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	101
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	102
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	103
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	107
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	117
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	118
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	119
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS	120
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	123
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	133
ANNEXE - LISTES D’ESSENCES BOCAGERES POUR LES COMPENSATIONS A PRIVILEGIER	134
ANNEXE - LISTES D’ESSENCES D’ARBRE A PRIVILEGIER	136
ANNEXE - LISTES DE PLANTES ALLERGISANTES	139

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Jans.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLU

Le présent règlement se compose du présent règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU de Jans sont opposables à « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions*, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions*, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES

En vertu de l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLU se substitue aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Demeurent donc applicables au territoire de Jans, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

REGLES CONCERNANT LA DISTANCE ET LA RECIPROCITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation* ou l'extension* de bâtiments* agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction* et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions* de constructions* existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension* d'un bâtiment* agricole existant ».

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Aux règles du présent PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique, annexées au PLU. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du PLU. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

GRT gaz devra être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (*Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, crée par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).

Dans le cadre de la réglementation Anti-dédommagement, Un guichet unique a été mis en place sous la forme d'une plateforme de téléservice Internet : reseaux-et-canalizations.gouv.fr. Cette plateforme est accessible gratuitement aux usagers maîtres d'ouvrage et entreprises de travaux depuis le 1^{er} juillet 2012. Il concerne les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

En zone A et N, il est nécessaire de saisir la DRAC, par courrier, afin qu'elle examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (art. R. 523-12, Code du patrimoine), ceci avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises ou d'engager toute autre procédure. La notion même de demande d'avis suppose que la demande soit faite avant le dépôt de la demande d'autorisation administrative requise pour réaliser le projet.

PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET DE RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code civil, du Code forestier, du Code minier, du Code rural, du Code de la santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

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.

Les zones urbaines regroupent les zones suivantes :

- La **zone UA** correspond au zone urbaine à vocation mixte couvrant le bourg ancien ;
- La **zone UB** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels du bourg.
- La **zone UE** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités économiques ;
- La **zone UL** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'équipements et de loisirs.

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

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

Les zones à urbaniser regroupent les zones suivantes :

- La **zone 2AUE** correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'activités économiques.

LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

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 comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur Ah** correspond à un secteur à vocation habitat en contexte agricole ;
- Le **secteur Ae** correspond à un secteur à vocation économique en contexte agricole.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DITE « ZONE N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur Npi** correspond à un secteur naturel protégé inondable ;
- Le **secteur Nel** correspond à un secteur à vocation d'équipements éoliens ;
- Le **secteur Ne** correspond au STECAL à vocation économique recouvrant les hameaux en contexte naturel ;
- Le **secteur NI** correspond à un secteur à vocation de loisirs en contexte naturel.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

ÉDIFICATION DE CLÔTURES

Toute édification de clôtures* en zones urbaines et à urbaniser de la commune de Jans est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

TRAVAUX NECESSAIRE A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un Bâtiment* d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

RETAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLE PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT NON CONFORME

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'**article L.152-4 du Code de l'urbanisme**.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'**article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier**. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'**article L. 341-1 du Code forestier**, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'**article L. 341-3 du code forestier** prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'**article L. 341-2 du Code forestier** énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'**article L. 342-1 du Code forestier**, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

ADAPTATIONS MINEURES

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

DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme (article L.421-4 du Code de l'urbanisme).

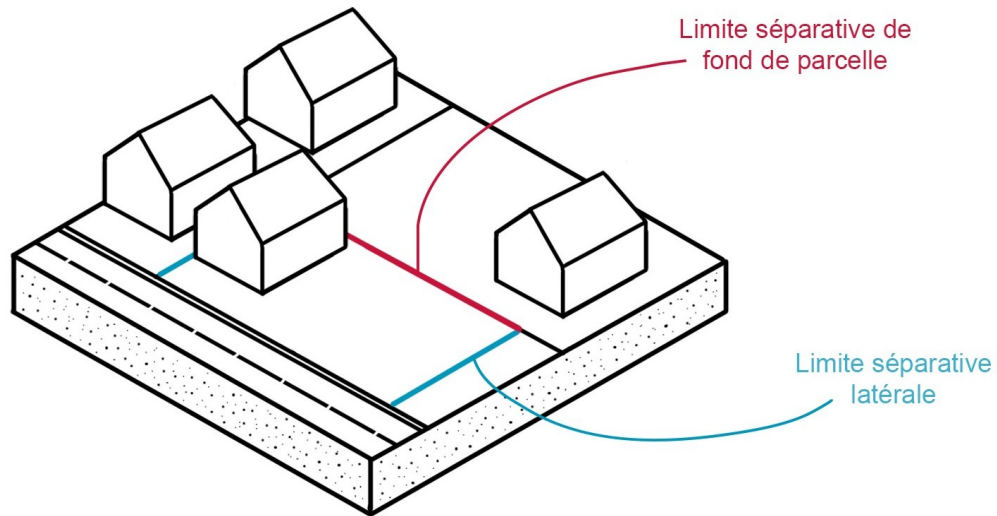
Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé ;
- Etre strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

Les accès aux propriétés sont également admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER



Au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, certains bâtiments* présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur le règlement graphique, sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions* existantes repérées au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment* ou un ensemble de bâtiments* repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale ou partielle est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour les parties présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ;
- Les extensions* ou constructions* nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. Elles pourront cependant être refusées si de par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec le bâtiment* repéré conduisent à une altération significative de ce dernier.

Les éléments répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur le règlement graphique et la liste est détaillée en annexe du projet de PLU.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres isolés, alignements* d'arbres, talus et boisements identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces éléments bocagers sans compensation n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès* jusqu'à 10 m de large (notamment accès* agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension* de bâtiment* agricole ;
- Toute autre suppression est subordonnée à la replantation préalable de plantations d'essences locales en mélange (hiver préalable préférentiellement) ou, à défaut, simultanée. Les essences ornementales ou exotiques sont à proscrire. L'embellissement des sièges d'exploitation n'est pas éligible au titre des compensations ;
- Toute destruction d'un espace naturel, haies, alignements d'arbres ou talus identifiés au règlement graphique doit faire l'objet d'une compensation à 100% (mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et fonctionnalité identique ou supérieure) par replantation sur le territoire communal. Pour le cas des arbres isolés, la suppression doit être compensée par la plantation d'un arbre de même essence ou de 10m de haie bocagère. Pour le cas des boisements inférieurs à 4 ha**, la compensation se fera à 100% ou dans un ratio de 2m de haie bocagère compensée pour 10m² de surface boisée supprimée ;
- Le choix de localisation pour la réimplantation des éléments paysagers doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques, hydrauliques (anti-érosives par-exemple) et paysagères que les éléments qui n'ont pas pu être conservés.
- Les reculs d'implantation devront respecter les réglementations en vigueur (notamment Code civil).

** Le défrichement des boisements soumis au régime du Code forestier (surfaces boisées de plus de 4 hectares) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la DDTM. Dans ce cadre, les demandes de compensation peuvent être supérieures à celles précisées dans le présent règlement d'urbanisme.

LIAISONS DOUCES ET SENTIERS TOURISTIQUES EXISTANTS A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 ET DU R151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme sont repérées avec un linéaire spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...) ou au développement des mobilités douces comme alternative aux modes motorisés sur le territoire.

L'accès* au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Toutes les constructions* sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements* et les exhaussements* du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée, y compris pour les constructions existantes. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

Conformément aux dispositions du SAGE Vilaine, les dispositions suivantes s'appliquent aux secteurs identifiés par la trame Zone Humide au sein du règlement graphique (*suite à l'inventaire porté par le Syndicat Cher Don Isac*) :

1. Sont interdits :

- Toute construction, extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au §2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - ▶ Déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement,
 - ▶ Création de plan d'eau.

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés au §2 et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

2. Sont autorisés, par exception et sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne porte pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - ▶ lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - ▶ lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection des espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études, avec des prospections zones humides plus précises, répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INCONSTRUCTIBLES LIÉES AUX COURS D'EAU

Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les cours d'eau identifiés au règlement graphique font l'objet d'une protection spécifique pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, une zone d'inconstructibilité est représentée au règlement graphique afin de protéger les personnes et les biens et de préserver les berges des cours d'eau ainsi que la biodiversité qu'elles protègent.

Conformément aux dispositions du SAGE Vilaine, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau identifiés au règlement graphique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés* constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, création ou modification d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques). Les emplacements réservés sont identifiés au sein de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés* reportée en annexe* du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé*. Ainsi, les constructions ou travaux réalisés sur un terrain concerné par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement / espace vert envisagé.

Au titre de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé* peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Au regard de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ; cette servitude permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

Ainsi, **au sein de ces secteurs**, les constructions de plus de 0 m² sont interdites. Cette interdiction ne fait cependant pas obstacle à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

L'inconstructibilité pourra être maintenue au maximum 5 ans, à partir de la date d'approbation du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article **L.151-11 2° du Code de l'urbanisme**, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments* susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments* ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination* vers l'habitat et/ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Des fiches spécifiques à chaque changement de destination sont présentes au sein du Rapport de Présentation, Tome 3, Justification des choix.

Les changements de destination ont été étudiés par le prisme de la doctrine CDPENAF. Il est nécessaire de rappeler qu'un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS sera nécessaire post approbation du PLU présent pour chaque bâtiment identifié.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Les O.A.P expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Elles peuvent porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites « sectorielles ») Ce type d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ; - ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites « thématiques »).

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

RÈGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES ET NON MOTORISES.

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

S'ajoutent aux dispositions du présent règlement, les normes en matière de stationnement pour véhicule motorisé réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (cf. loi n° 2005-102 du 11 février 2005).

Les modalités de calcul des places de stationnement pour les véhicules motorisés sont les suivantes :

Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lors de changement de destination*, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager : maintien de la distance maximale de 300 m.

Pour les véhicules non motorisés sont les suivantes :

Selon les articles L.113-18, L.113-19 et L. 113-20 du Code de la construction et de l'habitation du Code de la construction et de l'habitation, une obligation de mise en place de **stationnement vélo** sécurisé est présente. Ils ont pour obligation de se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC ou premier sous-sol.

Article L.113-18 du Code de la construction et de l'habitation :

« Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les espaces destinés au stationnement des vélos peuvent être intégré au bâtiment ou réalisé à l'extérieur du bâtiment. Si l'espace est réalisé à l'extérieur, il doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. Il est à noter qu'il n'est pas imposé que l'espace soit clos pour les bâtiments neufs accueillant un service public [...] »

DIMENSIONNEMENT SUFFISANT DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnements pour véhicule devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

- Une **place de stationnement classique** doit présenter un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Doivent s'y ajouter les espaces destinés à la voirie et aux manœuvres ;
- Une **place de stationnement aménagée pour les Personnes à Mobilité Réduite** doit présenter un minimum de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long. Elle doit également présenter une pente et un dévers transversal inférieurs à 2%.

FOISONNEMENT ET MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pour véhicule pourront faire l'objet d'une mutualisation.

Dans le cadre d'un programme mixte comportant des logements, commerces et/ou bureaux, les places de stationnement pourront faire l'objet d'un foisonnement qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

IMPOSSIBILITÉ TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement pour véhicule imposées par le présent règlement, sur le terrain d'assiette, il pourra être accordé une dérogation en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme. A ce titre, le porteur de projet sera tenu quitte de ces obligations à condition de justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'acquisition d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de moins de 300 mètres du projet.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de moins de 300 mètres du projet.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les revêtements perméables devront être privilégiés pour la réalisation des places de stationnement.

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements).

L'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1^{er} juillet 2023, de plus de 1 500 m², est obligatoire sur au moins 50 % de la superficie des parcs. Sont également concernés les nouveaux parkings dont l'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du 10 mars 2023, avec des délais différents selon le type de gestion et la superficie concernée (cf. loi n° 2023-175 du 10 mars 2023).

RÉAFFECTATION ET ÉVOLUTION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par la différence entre le nombre de places existantes et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées ci-dessous.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation* ou restructuration d'une construction* existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher* ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination* d'une construction* existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

STATIONNEMENT MINIMUM À PRÉVOIR POUR LES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous destination	Règles
En zone UA, UB		
Habitation	Logement	2 places de stationnement par logement Concernant les immeubles collectifs : - 1 place de stationnement par studio et 2 pièces - 2 places de stationnement à partir de 3 pièces <i>Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat : 1 place par logement est nécessaire (article L.151-35 du Code de l'urbanisme)</i> Pour les opérations d'ensemble : 2 places par logement sur un lot individuel ainsi que place banalisée pour 4 logements.
	Hébergement	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette. <i>Pour les hébergements pour personnes âgées :</i> -0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes -1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes maximum
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Restauration	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le

	Commerce de gros	domaine public.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	0.5 place par chambre
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de : de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation et de leur situation géographique.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de : de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation et de leur situation géographique.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le

ou tertiaire	Entrepôt	domaine public.
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Destination	Sous destination	Règles
En zone UE		
Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement
	Hébergement	X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité, et aux possibilités de stationnement sur le domaine public.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	

	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité, et aux possibilités de stationnement sur le domaine public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité, et aux possibilités de stationnement sur le domaine public.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

En zone UL, 2AUE, A et N

Destination	Sous destination	Règles
Habitation	Logement	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'hébergement ou l'activité, et aux possibilités de stationnement sur le domaine public.
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	

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

STATIONNEMENT MINIMUM À PRÉVOIR POUR LES VEHICULES NON MOTORISES

Dispositions réglementaires retenues pour les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules non motorisés :

Selon les articles L.113-18, L.113-19 et L. 113-20 du Code de la construction et de l'habitation, la réalisation de nouvelles places de stationnement à destinations des véhicules motorisés entraîne nécessairement la réalisation de stationnements vélos sécurisés.

Stationnement vélos à prévoir	
Habitation	Logement : 1 emplacement par logement
Commerce, activité de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 emplacement par tranche commencée de 200 m ² de surface de plancher*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions*, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès*. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

VOIE DE CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons, etc.).

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En cas de création ou de réhabilitation* des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

L'accès sur les voies départementales peut faire l'objet de prescriptions spécifiques, notamment au regard des règles prescrites au sein du Règlement Départemental de Voirie.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction* nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction*. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public.

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public.

REGLES ET DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES

ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Le Schéma Routier a été approuvé en juin 2012.

Tout projet prenant accès* sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès* présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

L'article R.111-5 du Code de l'urbanisme dispose que « *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.* » En complément des dispositions d'urbanisme du Schéma routier départemental, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (approuvé le 14 avril 2014) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Le territoire communal est traversé par la RD39 et RD29. Une marge de recul de 25m s'applique.

Conformément à l'article 28 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de haie sèche, clôture, palissade ou barrière en bordure de route départementale pourra être limitée en termes de hauteur et d'implantation.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction* ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

EAU POTABLE

Toute construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination* ou d'extension* d'une construction* existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

EAUX USÉES

Toute construction* ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

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 dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

EAUX DE PISCINE

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Les eaux de nettoyage des filtres doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction* nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction* ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

OUVRAGE RELATIFS AU GAZ

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Devront être pris en compte, les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).

Devront également être pris en compte les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de comptabilité.

Il est obligatoire d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du Code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557).

Il est possible de consulter le Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) ainsi que pour la réglementation anti-dédommagement.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans les zones inondables il est fait application du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

La cartographie issue de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) permet de localiser les zones inondables, elle est annexée au dossier du PLU (pièce 5.6). L'ensemble du périmètre inondable matérialisé dans l'AZI a fait l'objet au sein du règlement graphique d'un classement spécifique en secteur Npi.

Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les zones inondables.

Par exception au principe d'interdiction énoncé précédemment, et sous réserve des autres règles en vigueur, peuvent être éventuellement autorisés :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- les ouvrages, installation, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;

- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Est interdit tout remblais dans les zones inondables.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de matériaux permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieurs et les mouvements de terres saisonniers liés aux façons culturales ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme.

Dans les zones d'expansion de crues, la séquence « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée. Des mesures d'évitement et de réduction des impacts doivent être prises.

ARTICLE 9 : LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

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

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement. De plus, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.

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.



Il est à noter que les piscines, les garages, les vérandas, les abris pour animaux, etc. sous réserve qu'ils répondent aux critères inclus dans la définition (éloignement restreint, lien fonctionnel ...), sont définis en tant qu'annexe.

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

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 surface.

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.

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.



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.

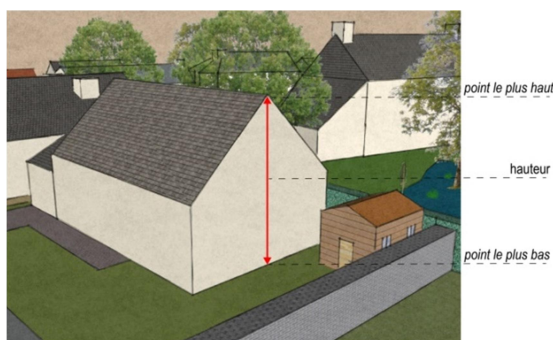


FAÇADE : les façades d'un bâtiment ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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*.

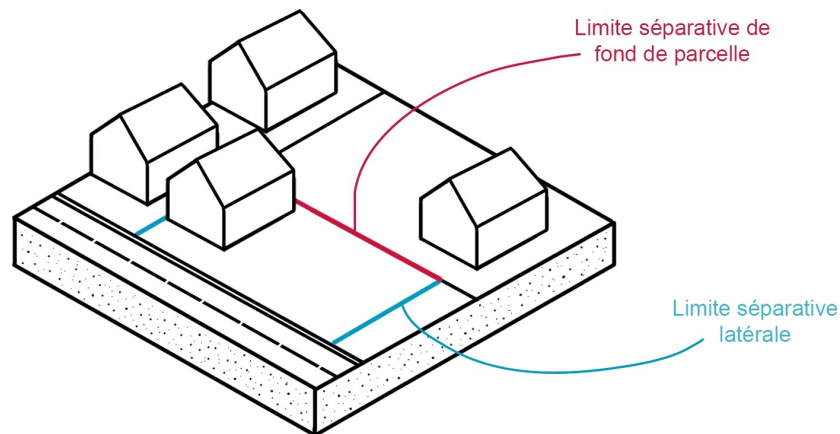
HAUTEUR* : hauteur* totale d'une construction*, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau* entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au profil du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

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*.



La hauteur maximale 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.

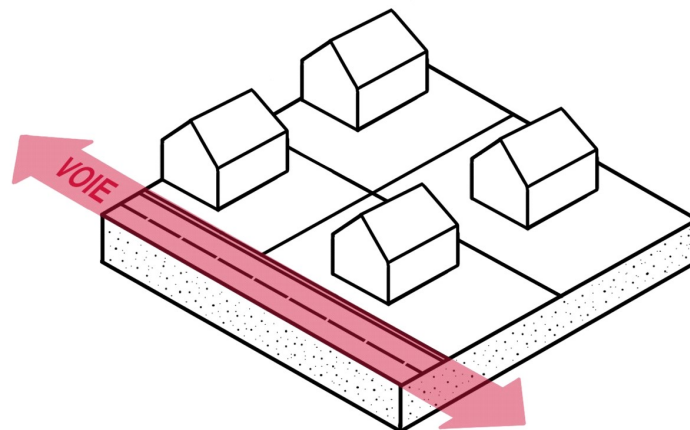
LIMITE SÉPARATIVE : Les limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. 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. Il est à noter que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUES : correspond à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes et futures, quel que soit leur statut (public ou privé). Les cheminements doux ne constituent pas des voies



COMPLEMENT DU LEXIQUE

ACCÈS : correspond à l'espace permettant la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme une jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

ACROTÈRE : correspond à la partie supérieure d'une façade*, située au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse* ou d'une toiture à faible pente.

AFFOUILLEMENT : correspond à un creusement volontaire du sol naturel.

AGRIVOLTAÏSME : correspond à une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

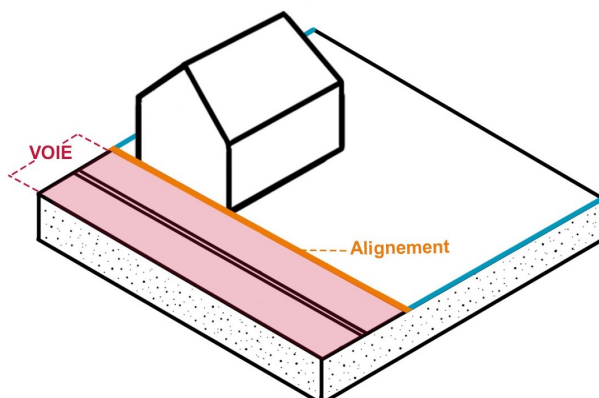
Est considérée comme agrivoltaïque une installation garantissant à un agriculteur actif (ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique) une production agricole significative et un revenu durable en étant issu et qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la protection contre les aléas ;
- l'amélioration du bien-être animal.

Les installations portant une atteinte substantielle à l'un des services sus-cités, ou une atteinte limitée à deux de ces services, ou qui ne permettent pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole, ou qui ne sont pas réversibles ne peuvent être considérés comme agrivoltaïques.

Les projets agrivoltaïques s'analysent au travers d'un projet agricole viable et durable sur lequel vient se greffer un projet de production d'énergie renouvelable.

ALIGNEMENT : correspond à la limite entre le terrain d'assiette d'une construction* ou d'un projet et une voie ou une emprise publique*.



ARBRE A HAUTE TIGE : correspond aux arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur*.

ATTIQUE : correspond à la partie supérieure de la construction*. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait* par rapport à l'étage inférieur. Ce retrait* s'effectue à minima sur la rue et en façade* arrière.

CAVITES SOUTERRAINES : _Cavités naturelles ou anthropiques qui affectent le sous-sol et engendrent un risque important d'effondrement du sol.

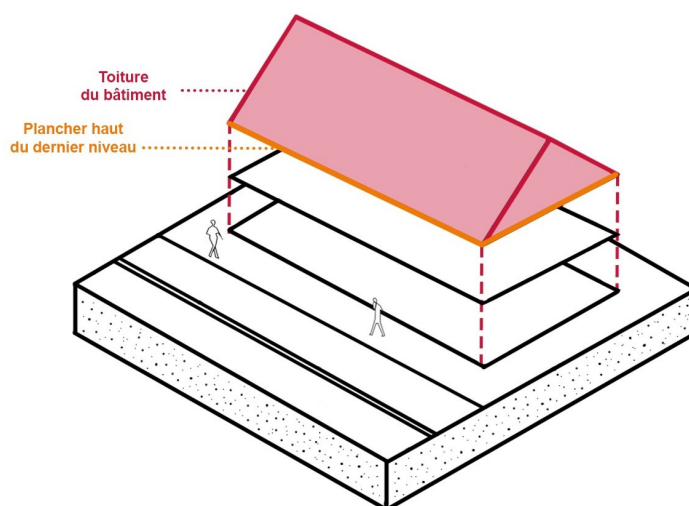
CHANGEMENT DE DESTINATION : correspond à la modification de l'usage d'un bâtiment*, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

CLÔTURE : délimite un terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment*.

CŒUR D'ÎLOT : Partie interne d'un îlot urbain constituée d'une cour minérale ou d'un espace vert (parc urbain ou fonds de jardin). Un îlot urbain correspond à une portion de terrain constituée d'une ou plusieurs unités foncières accueillant des constructions* et bordée par des voies de circulation

COFFRE DE VOLETS ROULANTS : Coffre placé au-dessus du volet roulant servant à cacher le tablier du volet. Il doit de préférence être soit inclus dans la maçonnerie, soit fixé à l'intérieur de la construction* derrière le linteau, afin de ne pas être visible depuis l'extérieur

COMBLES : La superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.



CONTINUITES ECOLOGIQUES : Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité* et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Ils constituent les espaces nécessaires au déplacement de la biodiversité sur le territoire. Il est donc indispensable d'assurer la préservation et le développement de leur perméabilité.

COURS D'EAU : Un cours d'eau correspond à un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

ÉGOUT DU TOIT : correspond, pour les toitures en pentes, à la ligne basse d'un pan de toiture, et généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade* et du plan incliné de la toiture. L'égout du toit* surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ : en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction* ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE PUBLIQUE : correspond à tous les espaces ne pouvant être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau, jardins publics, aires de stationnement, emprises ferroviaires, etc.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : correspond à l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions*, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Des équipements de superstructures (bâtiments* à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions* nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions* à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS : Surfaces de parcelle hors emprises bâties (emprise au sol* des constructions*). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS : Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2 mètres.

FAITAGE : Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction*.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (H.L.L) : Les habitations légères de loisirs sont des constructions* démontables ou transportables, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

HAUTEUR A L'EGOUT DE TOIT

1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).

2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du terrain naturel.

3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections, dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

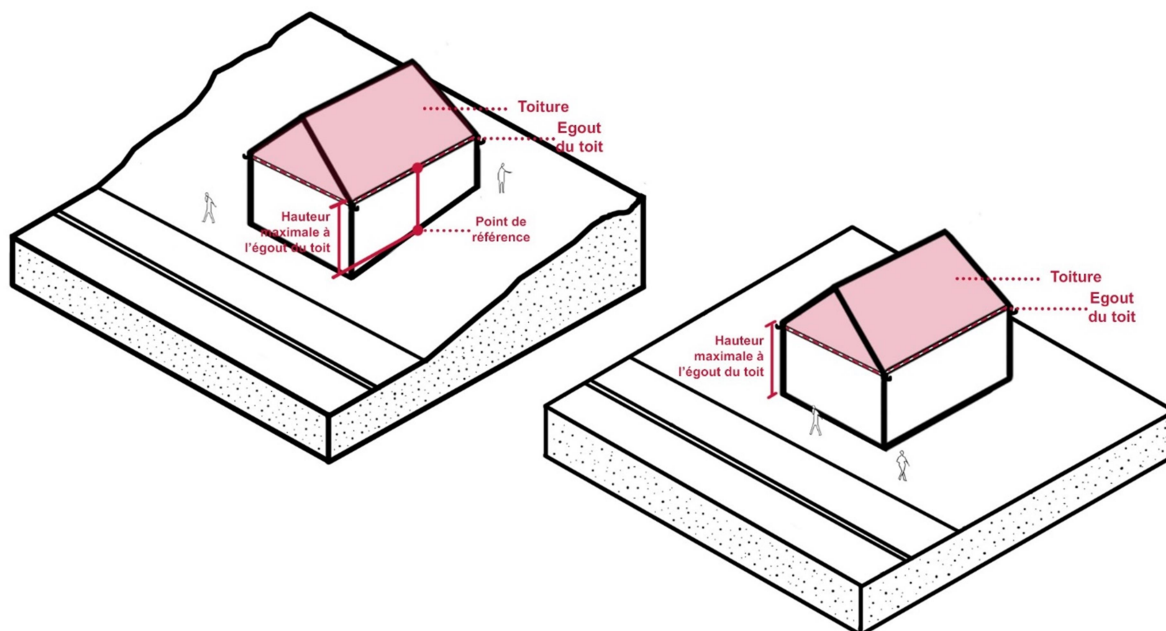


ILLUSTRATION GRAPHIQUE : Les illustrations graphiques, à l'inverse des règles graphiques, ne présentent pas de caractère opposable. Elles ont vocation à compléter les règles écrites et à les expliciter par le moyen de schémas ou dessins illustratifs.

IMPLANTATION : distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* ou de la limite séparative*.

MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction**

PARCELLE EN DRAPEAU : Une parcelle dite en drapeau est une parcelle en second rideau ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot*.

PORTAIL ET PILIER DE PORTAIL : Le portail constitue l'entrée d'une propriété. Le portail d'entrée se compose d'une porte de grande dimension et de deux piliers

RECONSTRUCTION : Action de reconstruire un édifice, un ouvrage d'art, un ensemble complexe et fonctionnel détruit ou inutilisable.

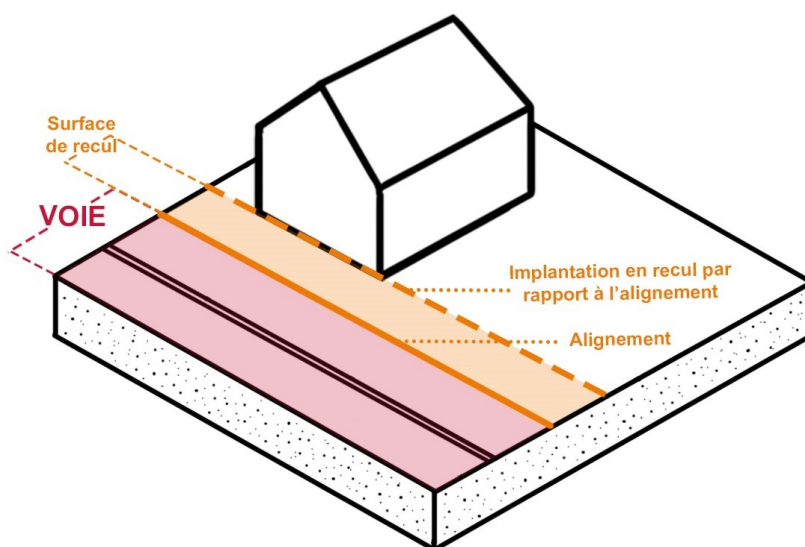
RECU : correspond à la distance entre les constructions* et les voies et emprises publiques.

RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (voir Alignement)

1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.

3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords inclus dans la limite de 0,80 m de profondeur) et ces emprises publiques ou voies.



REGLE GRAPHIQUE : Le règlement écrit, s'il est majoritairement composé de prescriptions écrites, peut également comprendre des règles se matérialisant par des schémas, cartographiques ou dessins appelées « règles graphiques ». Ces dernières présentent un caractère opposable à toute personne publique ou privée dans le cadre de demandes d'autorisation d'urbanisme, contrairement aux illustrations graphiques.

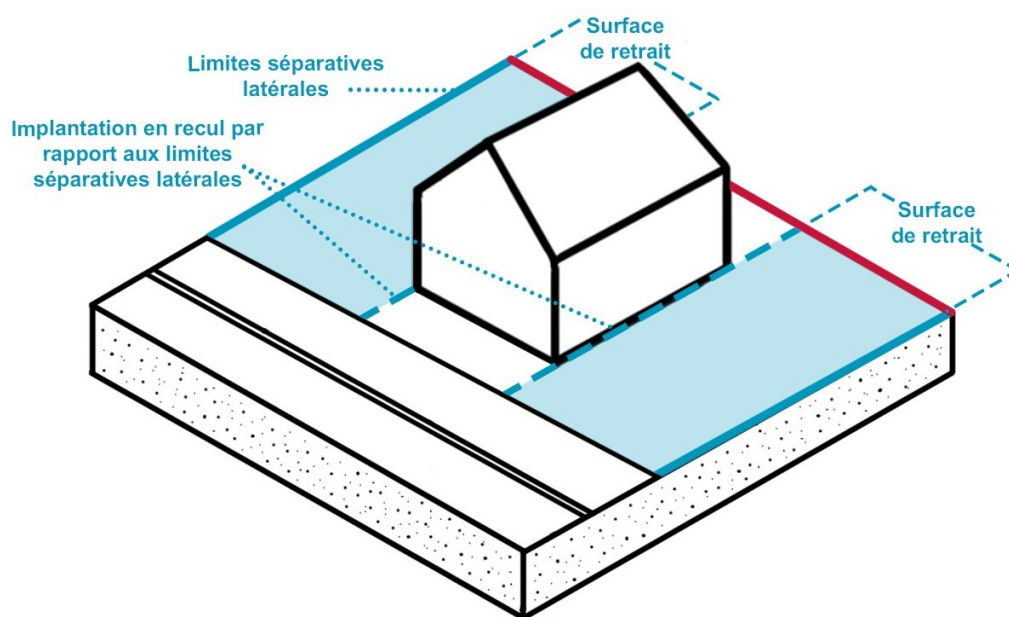
RÉHABILITATION : Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction* existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension*, la réhabilitation* n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction* existante.

RENOVATION : Ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction* impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif.

RETRAIT : correspond à la distance entre les constructions* et les limites séparatives* du terrain.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir limites séparatives)

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux façades de constructions.



RESERVOIRS DE BIODIVERSITE : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent affecter tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

SURFACE DE PLANCHER : 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, 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 ;

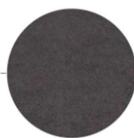
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher* affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN OU UNITE FONCIÈRE : correspond à un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

TERRAIN NATUREL : correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction*, avant les travaux d'affouillement*, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

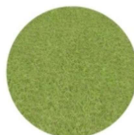
TOITURE TERRASSE : correspond à une toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15%, sans charpente, donc sans comble*. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère*.

SURFACES IMPERMEABLES : Sont entendues comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...) Peuvent notamment constituer des surfaces imperméables, lorsqu'ils ont recours à ce type de revêtements, les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les cours de tennis...



SURFACES SEMI-PERMEABLES : Sont entendues comme surfaces semi-perméables*, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres* mais également en toiture ou pour les aires de stationnement



SURFACES PERMEABLES : Sont entendues comme surfaces perméables, les espaces constitués de pleine terre permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

TERRASSEMENT : Ensemble des travaux de fouille, de transport, d'entassement de terre, pratiqués pour modifier le relief d'un terrain, permettre de réaliser ou renforcer certains ouvrages.

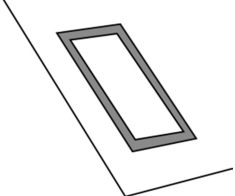
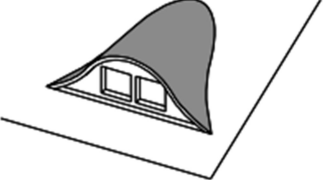
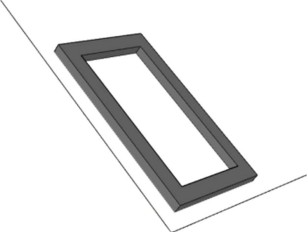
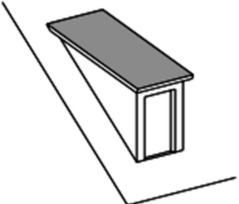
UNITE FONCIERE : Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

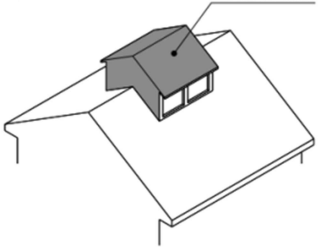
ZONE HUMIDE : Article L.211-1 du Code de l'environnement : les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

TPOLOGIES DE FORMES DE TOITURES :

Exemple	Typologie de forme de toiture (autorisées et / ou interdites par le présent règlement)
	Toiture terrasse* : forme de toiture plate permettant notamment la création d'un accès en toiture ou la mise en place d'une toiture végétalisée.
	Toiture courbe ou elliptique : forme de toiture caractérisée par une forme courbe ou arrondie
	Toiture à quatre pans : toiture à deux pentes dans laquelle des croupes viennent prendre la place des pignons.
	Toiture mono-pente : toiture présentant un seul et unique versant
	Toiture à double pan de 35 à 45° : toiture à double pente, avec des angles de 35 à 45°.

TYPOLOGIES D'OUVERTURES SUR TOITURE :

Exemples	Typologie d'ouverture sur toiture (autorisées et / ou interdites par le présent règlement)
	Ouverture plus haute que large : ouverture rectangulaire dont les côtés les plus longs représentent la hauteur* de l'ouverture.
	Lucarne trapèze : possède un toit plat et dont les jouées (parties verticales latérales et triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit au milieu duquel elle se détache) sont inclinées.
	Chapeau de gendarme : lucarne à jouées galbées qui présente une toiture généralement plate ou légèrement arrondie sur le sommet et qui descend sur les côtés en courbes inverses par rapport à celle du sommet.
	Châssis de toit non encastrés : fenêtre percée sur le toit dont le châssis n'est pas directement encastré dans la toiture. Ils présentent un caractère disgracieux en raison de la surépaisseur qu'ils créent par rapport au plan de la couverture.
	Lucarne rampante : à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit principal.
	Chien-assis : lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation.

	Lanterneau : construction* polygonale qui constitue un éclairage car placée au sommet d'un édifice.
---	---

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations. « *Les destinations de constructions prévues à l'article [R. 151-27](#) comprennent les sous-destinations suivantes :*

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;*
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;*
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »*

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

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

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre 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.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

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

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les 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.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS ASSOCIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.
- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

De manière générale, les constructions*, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de paysage identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Alignements* d'arbres à protéger et EBC

Les alignements* d'arbres identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

De manière ponctuelle et sous réserve de l'absence de solution alternative, une ouverture dans les alignements* d'arbre pourra être permise afin de permettre la réalisation d'un accès de desserte.

Pour les EBC, les travaux de terrassement*, l'implantation* de toute construction*, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport à la projection au sol du houppier des arbres constituant l'alignement*.

AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Ces éléments sont soumis à des règles particulières au regard de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

◆ Réservoirs de biodiversité*

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau* et des berges*, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

◆ Continuités écologiques*

Les projets ne doivent pas remettre en cause l'existence, la fonctionnalité et le principe de liaison des espaces naturels constitutifs des corridors écologiques. Les projets urbains situés en zone de corridors devront ainsi assurer la perméabilité des milieux auxquels est rattaché le corridor.

En cas de destruction partielle des espaces relais constitutifs du corridor, un rétablissement de la continuité devra être réalisé, avec une qualité au moins équivalente à l'existant.

ZONES HUMIDES*

◆ Zones humides* avérées

Toute occupation du sol et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides* sont interdits. Seuls le remblaiement, l'affouillement* ou l'exhaussement* de sols, liés à un objectif de conservation, de restauration, de mise en valeur ou de création de zones humides*, sont autorisés.

Les constructions*, installations et aménagements d'intérêt public peuvent être autorisés en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

CHEMINS A PRESERVER

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les voies de circulation à conserver et notamment les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables.

Ces cheminements doivent être conservés. Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol susceptible de créer une rupture de la continuité piétonne ou cyclable. Sont néanmoins autorisés :

- les constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels,
- les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés reportée en annexe* du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

BATIMENTS* SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments* susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments* ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination* vers l'habitat, l'hébergement touristique ou un équipement d'intérêt collectif et services publics* de type salles d'art et de spectacles, dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination* est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricole, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Naturel, des Paysages et des Sites.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Il existe deux types d'OAP :

- ◆ **Les OAP thématiques** définissent des orientations d'aménagement relatives à des thématiques spécifiques et sont applicables à l'ensemble du territoire.
- ◆ **Les OAP sectorielles** définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique. Dans le cadre du présent PLU, elles s'appliquent aux zones AU en complément des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 11 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLU

Afin de vérifier la conformité d'un projet avec les règles du présent PLU, il est recommandé de suivre plusieurs étapes :

- 1- Dans un premier temps, il est recommandé de consulter le **règlement graphique** afin d'identifier les règles applicables au terrain d'assiette du projet ;
- 2- En parallèle, la consultation du **règlement écrit** permettra au pétitionnaire de prendre connaissance des règles applicables dans une relation de conformité aux constructions*, installations et aménagements ;
- 3- Le pétitionnaire ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** sectorielle et / ou thématique.
- 4- Enfin, il convient de se reporter aux **annexes*** qui contiennent des dispositions issues d'autres législations emportant une incidence sur l'occupation du sol. Il s'agit, notamment :
 - Des servitudes d'utilité publique ;
 - Des annexes* sanitaires ;
 - Un guide sur la réglementation et les bonnes pratiques pour construire en terrain argileux ;
 - Des périmètres particuliers reportés à titre informatif.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone urbaine à vocation mixte couvrant le cœur de bourg ancien.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UA
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✗
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hébergement hôtelier et touristique	✓ (1)
Cinéma	✗
✓ (1) sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (1)
Salles d'art et de spectacles	✓
Équipements sportifs	✓
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
Lieux de culte	✓ (1)
✓ (1) sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✓ (1)
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✗
✓ (1) sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.	

UA 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière* ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement ;
- L'implantation* de terrains de camping ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Les affouillements* et exhaussements* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions* autorisées dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;

UA 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au document graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour un local à l'arrière de la construction.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

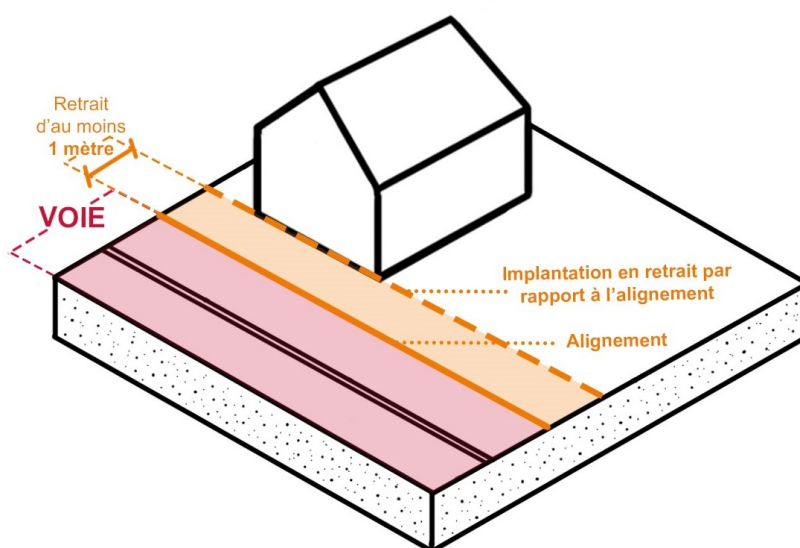
UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* principales doivent s'implanter **à l'alignement* des voies et emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer, **ou en retrait* d'au moins 1 mètre** sous réserve que le respect de la continuité bâti sur voie soit assuré.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation* pour les annexes*, sous réserve que l'implantation garantisse une insertion harmonieuse de la construction dans le contexte du bâti.



Règles alternatives :

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives* et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsqu'un recul* est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- Lorsqu'un recul* est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie, visibilité) ;*
- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie d'accès de la parcelle ;*
- Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance maximale ;*
- Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement*, l'implantation* des constructions* pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale, ceci sous réserve qu'une implantation harmonieuse de la construction dans le contexte bâti ;*
- Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*
- Pour des ouvrages techniques et des constructions* à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques l'imposent ;*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite et si cela n'est pas contradictoire avec la préservation de la qualité architecturale ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades* des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

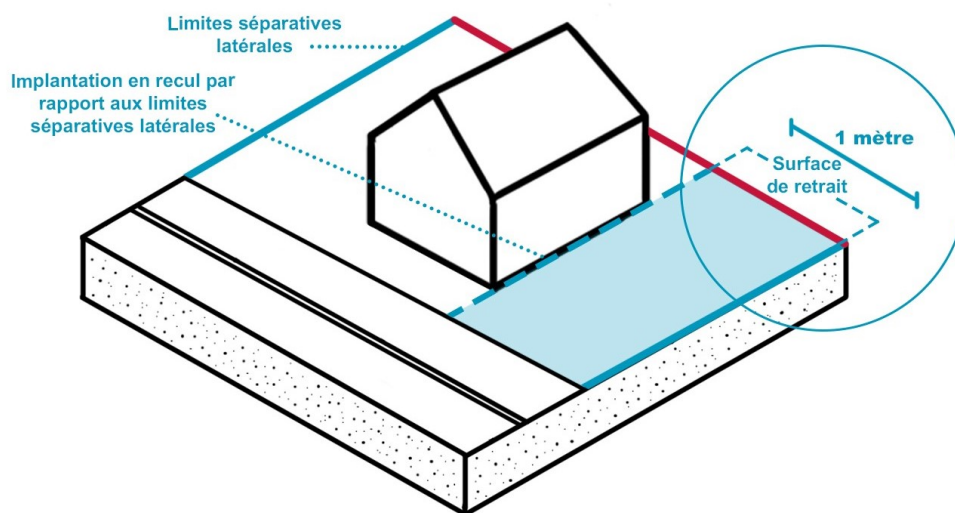
IMPLANTATION LE LONG DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES, NON OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* doivent être implantées **sur au moins une limite séparative*** ou en **retrait*** d'au moins 1 mètre en **tout ou partie**.

Pour les annexes*, aucune règle d'implantation particulière n'est édictée.



Règles alternatives

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.*
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.*
- Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (exemple : haie, clôture, noue favorisant le bon écoulement des eaux ou frange paysagère à conserver), une implantation alternative à la règle de principe est permise.*
- En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- Une marge de recul pourra être imposée :*

Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.

Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

- Pour les constructions annexes à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation sous réserve que l'implantation garantisse une insertion harmonieuse de la construction dans le contexte bâti ;*
- Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.*
- Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines le cas échéant.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

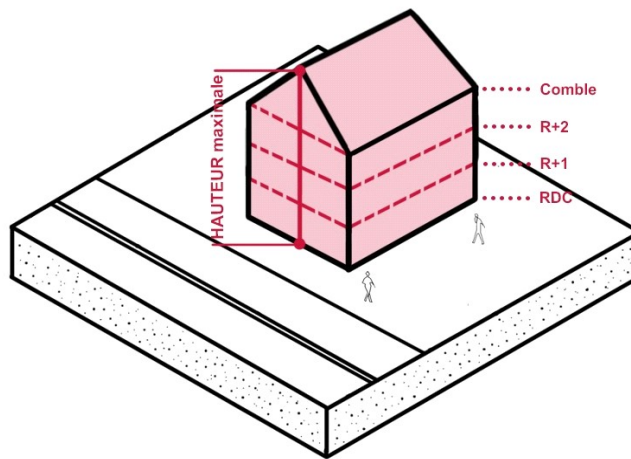
HAUTEUR

La hauteur* absolue maximale des constructions* principales devra être **RDC+2 niveaux +C**.

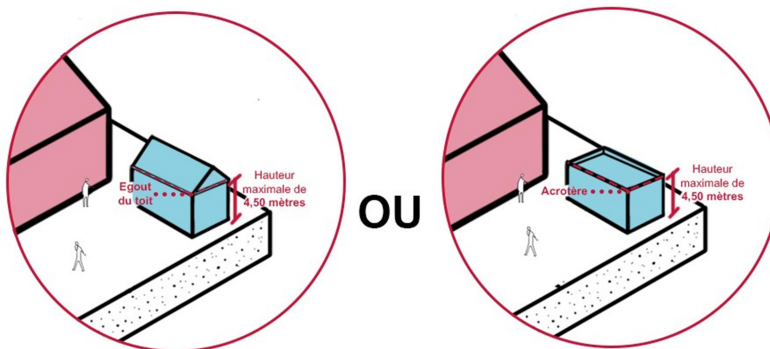
La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Les extensions* ne doivent pas dépasser la hauteur* de la construction* principale.

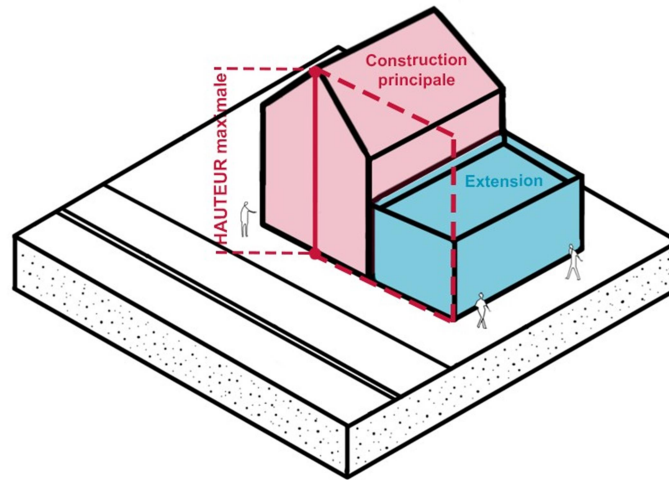
HAUTEUR MAXIMALE



HAUTEUR des annexes



HAUTEUR des extensions



Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur* maximale est autorisé :

- Lorsque la construction* s'implantera dans un « espace interstitiel », terrain nu situé entre 2 parcelles bâties, ou lorsqu'il s'agira d'une extension* ou surélévation d'un bâtiment* existant, une hauteur* égale ou intermédiaire à celles des bâtiments* voisins ou du bâtiment* existant sera autorisée ou imposée.
- Le dépassement de la hauteur* maximale est autorisé :
 - en cas de reconstruction et rénovation à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant ;
 - en cas d'extension* d'une construction* présentant une hauteur* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur* de la construction* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale)
 - pour assurer une continuité avec la construction* voisine si elle a une hauteur* supérieure. .

Le principe ne s'applique pas :

- aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- aux installations techniques de grande hauteur* (antennes, pylônes, châteaux d'eau...);
- aux édifices de culte ;
- aux dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

EMPRISE AU SOL LIMITEE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour les constructions* principales.

La somme totale des annexes* est limitée à 70m² d'emprise au sol*, ceci à partir de la date d'approbation du présent PLU.

UA 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions* principales, leurs extensions* et leurs annexes* doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction*, ses annexes* et extensions* qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions* existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade*, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles seront à reprendre par la nouvelle construction* ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation* et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments* seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades* arrière et latérales ainsi que les annexes* et extension* des constructions existantes devront être traitées en cohérence et harmonie avec la façade principale. Le choix des couleurs pour les matériaux de façade et de couverture se fera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans l'environnement naturel et bâti.

Dans le cas où les constructions* ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

Les matériaux intérieurs interdits sont : la tôle ondulée, le fibrociment les maçonneries non enduites et le béton brut.

En zone UA, les façades en acier, en cuivre et en zinc sont autorisées uniquement :

- Pour les extensions de constructions existantes et sous réserve de ne concerner qu'une part non majoritaire de la construction
- Pour les éléments de parement ou ornementaux contribuant à rythmer la façade et sous réserve de ne concerner qu'une part non majoritaire de la construction,
- Pour les projets justifiant d'une démarche d'innovation architecturale ou environnementale.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les règles s'appliquant à la construction principale doivent s'appliquer aux annexes.

En cas de reconstructions, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel :

- S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- S'agissant du bâti de terre, les murs seront réparés ou construits selon la technique ancienne de construction des murs de bauge. Eventuellement, des rebouchages importants peuvent être réalisés par des briques ou des parpaings de terre destinés à être enduits. Les enduits des constructions en terre seront réalisés à base de chaux aérienne, sans grillage, sans souci de trop grande rectitude. Les enduits ciment sont proscrits.

Les joints des maçonneries (du bâti de pierre ou des maçonneries de soubassement du bâti de terre) seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

PERCEMENTS

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur, sauf impossibilité technique démontrée.

En cas de reconstructions, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine.

Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages). Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

TOITURES

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 qui reprendront les caractéristiques des bâtiments* anciens avoisinants.

Les toitures à deux pans seront privilégiées avec un angle compris entre 30° et 50°. Les toitures en ardoise, ou de tout autre matériau d'aspect similaire seront privilégiées.

Les toitures courbes sont interdites. Les toitures-terrasses ou mono-pente sont autorisées uniquement pour les extensions et annexes de constructions existantes uniquement.

Les toitures en tuiles sont interdites.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites, ainsi que celles en plastique, fibrociment et chaume.

Les toitures en bas acier sont autorisées uniquement pour les annexes non visibles depuis l'espace public.

Les toitures en zinc ou cuivre sont autorisés uniquement :

- Pour les extensions de constructions existantes
- Pour les projets justifiant d'une démarche d'innovation architecturale ou environnementale.

Les extensions* et annexes* des constructions* peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de reconstructions, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel :

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de même apparence pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

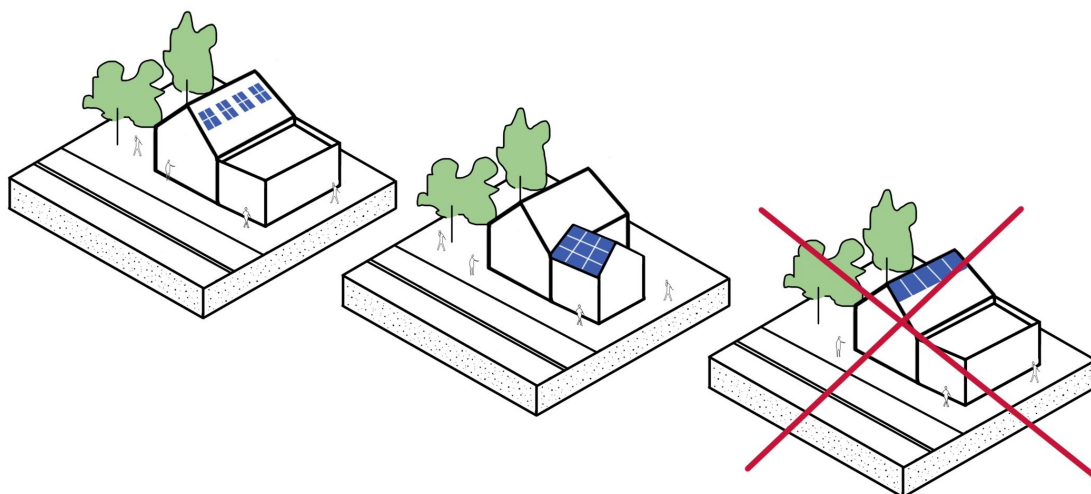
Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Pour les panneaux photovoltaïques, afin d'intégrer de manière qualitative, plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture

- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation* encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



CLOTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture* en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur*.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures* :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures* adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures* en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures* en limites séparatives* et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture* doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.

La démolition partielle ou totale d'une clôture* existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction* à l'alignement* des voies et emprises publiques.

Hauteur* maximale sur voies et emprises publiques : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètre. Cette dernière peut comprendre :

- Soit un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 1 mètre
- Soit un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une clôture ajourée ;

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les murs et murets existants en pierres doivent être conservés sauf contrainte technique justifiée (ex : nécessité de création d'accès ou risque d'effondrement du muret).

Une hauteur différente de la hauteur* maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- *Pour la réfection et/ou l'extension* de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur* supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

Hauteur* maximale sur les limites séparatives* : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètres.

Cette dernière peut comprendre :

- Soit un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 1 mètre
- Soit un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une clôture ajourée ;

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

En limites séparatives* visibles depuis le domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade* principale sera recherché.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions* anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation*, extensions*, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension* sur une construction* existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation* et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions* d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade*.

Il s'agit de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des rejointoiements à l'aide de mortier de chaux teinté avec un mélange de sable, et en reconduisant si possible une toiture en ardoise naturelle posée aux crochets teintés pour s'harmoniser avec la teinte de la toiture, un faîtage en tuile terre cuite, et des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en zinc.

Les enduits contemporains à base de ciment, ou de résine synthétique, sont à employer sur des habitations récentes dans une réflexion globale et uniforme à l'ensemble de l'habitation, en excluant tout effet décoratif (enduit bicolore, plaquage, ...) et l'emploi de baguette d'angle.

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect.

En complément, les éléments de ferronneries anciens servant de garde-corps sont à conserver et restaurer.

De la même manière, les contrevents et volets doivent être dans la mesure du possible être cohérents avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité de la commune.

Les extensions aux constructions traditionnelles doivent préserver l'identité du territoire. Aussi, elles sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la construction existante et qu'elles ne portent pas atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades* et des décors d'origine.

UA 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Non réglementé.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales réputées ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

UA 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux..

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'extension urbaine destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités. Elle correspond aux extensions pavillonnaires. Le sous-secteur UBa correspondant à une friche agricole composée de bâtiments de stockage, ayant pour vocation future d'accueillir des habitations.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UB 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UB	UBa
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	✗	✓ (2)
Exploitation forestière	✗	✗
HABITATION		
Logement	✓	✓
Hébergement	✓	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)	✓ (1)
Restauration	✓	✓
Commerce de gros	✗	✗
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓ (1)	✓ (1)
Hébergement hôtelier et touristique	✓ (1)	✓ (1)
Cinéma	✗	✗
✓ (1) sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances. ✓ (2) sont uniquement autorisées la mise aux normes et l'évolution des bâtiments vers la vocation de stockage n'induisant pas de périmètre de réciprocité.		

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)	✓ (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
Salles d'art et de spectacles	✓ (1)	✓ (1)
Équipements sportifs	✓ (1)	✓ (1)
Autres équipements recevant du public	✓ (1)	✓ (1)
Lieux de culte	✓ (1)	✓ (1)
✓ (1) sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	✓ (1)	✓ (1)
Entrepôt	✓ (1)	✓ (1)
Bureau	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
✓ (1) sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.		

UB 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins de l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière. Une exception est faite, sous réserve que le stockage ou dépôt, soit lié et nécessaire à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère ;
- L'implantation* de terrains de camping ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Les affouillements* et exhaussements* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions* autorisées dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;

Au sein des secteurs concernés par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) identifiés sur le règlement graphique, les constructions de plus de 0 m² sont interdites. Cette interdiction ne fait cependant pas obstacle à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. L'inconstructibilité pourra être maintenue 5 ans au maximum, à partir de la date d'approbation du présent PLU.

UB 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article « UB 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

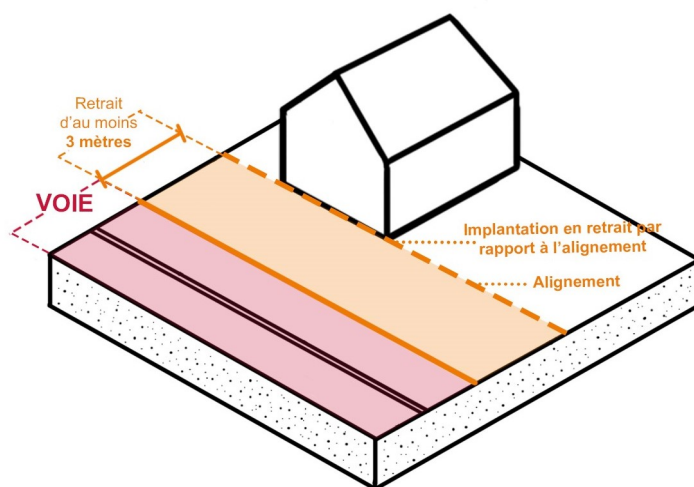
IMPLANTATION LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* principales doivent s'implanter **sur rue et emprises publiques** existantes, à modifier ou à créer **ou en retrait* de 3 mètres minimum**.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation* pour les annexes*.

La distance de recul des constructions pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions existantes présentant des marges de recul identiques.

Il est nécessaire de privilégier un volume bâti majoritairement parallèle à l'alignement.



Règles alternatives :

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives* et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- Lorsqu'un recul* est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- Lorsqu'un recul* est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie, visibilité) ;*
- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie d'accès de la parcelle ;*
- Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance maximale ;*
- Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, lorsque l'implantation prévue ne permet pas une bonne intégration ni de conserver une cohérence bâtie au sein de l'ensemble de l'opération, ceci pour un ou des bâtis sur le site ;*
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, lorsque l'implantation prévue ne permet pas une bonne intégration ni de conserver une cohérence bâtie au sein de l'ensemble de l'opération, ceci pour un ou des bâtis sur le site ;*
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement*, l'implantation* des constructions* pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale, ceci sous réserve qu'une implantation harmonieuse de la construction dans le contexte bâti ;*
- Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*
- Pour des ouvrages techniques et des constructions* à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques l'imposent ;*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur la commune :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades* des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

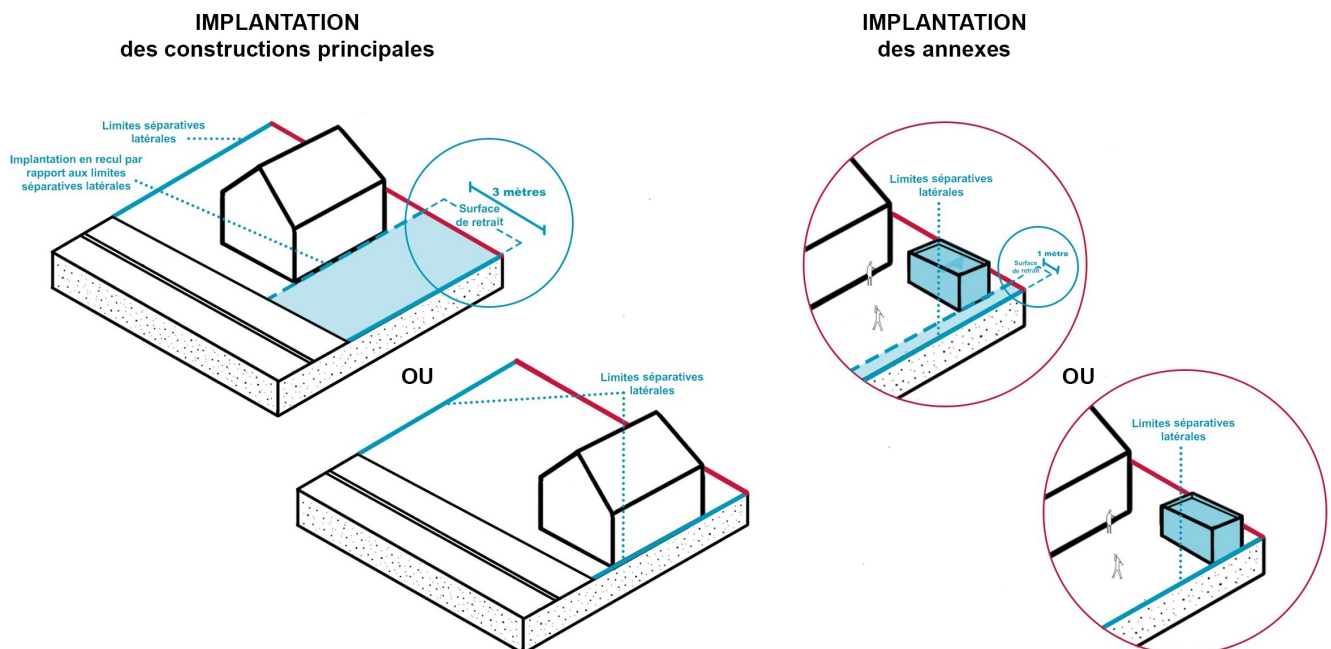
PAR IMPLANTATION LE LONG DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES, NON OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* principales doivent être implantées en limite séparative* ou en retrait* d'au moins 3 mètres en tout ou partie.

Les annexes* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Dans le cas d'une implantation* en retrait*, il doit être d'au moins 1 mètre.



Règles alternatives :

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Si elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France ; et qu'elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des Monuments Historiques ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé. Dans ce cas, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes*
- *Une implantation* différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines le cas échéant.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

La somme totale des annexes* (hors piscine) est limitée à 70 m² d'emprise au sol*, ceci à partir de la date d'approbation du présent PLU.

HAUTEUR

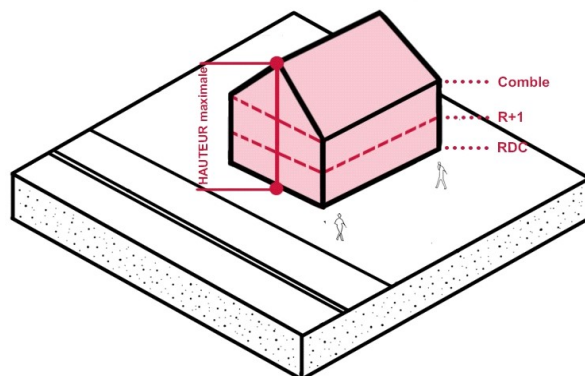
La hauteur* absolue maximale des constructions* principales devra être **RDC+1 niveau +C ou RDC+ 1 niveau + A.**

Une dérogation est possible sur le ou les secteurs délimités sur le règlement graphique, où une hauteur maximale des constructions* principales devra être **RDC+2 niveaux.**

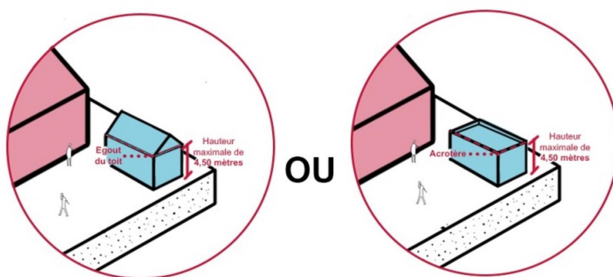
La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

Les extensions* ne doivent pas dépasser la hauteur* de la construction principale.

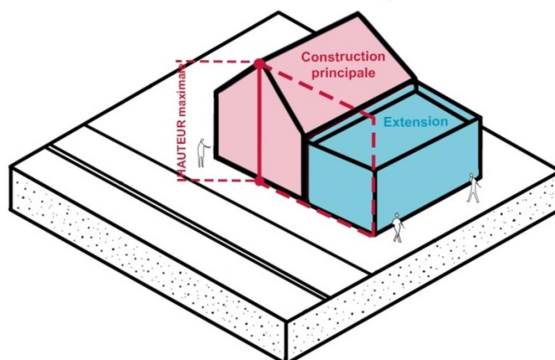
HAUTEUR MAXIMALE



HAUTEUR des annexes



HAUTEUR des extensions



Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :*

- *Lorsque la construction* s'implantera dans un « espace interstitiel », terrain nu situé entre 2 parcelles bâties, ou lorsqu'il s'agira d'une extension* ou surélévation d'un bâtiment* existant, une hauteur* égale ou intermédiaire à celles des bâtiments* voisins ou du bâtiment* existant sera autorisée ou imposée.*
- *Le dépassement de la hauteur* maximale est autorisé :*
 - *en cas de reconstruction et rénovation à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant ;*
 - *en cas d'extension* d'une construction* présentant une hauteur* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur* de la construction* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale)*
 - *pour assurer une continuité avec la construction* voisine si elle a une hauteur* supérieure.*

Le principe ne s'applique pas :

- *aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;*
- *aux installations techniques de grande hauteur* (antennes, pylônes, châteaux d'eau...);*
- *aux édifices de culte ;*
- *aux dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.*

UB 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions* principales, leurs extensions* et leurs annexes* doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction*, ses annexes* et extensions* qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions* existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade*, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles seront à reprendre par la nouvelle construction* ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation* et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments* seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades* arrière et latérales ainsi que les annexes* et extension* des constructions existantes devront être traitées en cohérence et harmonie avec la façade principale. Le choix des couleurs pour les matériaux de façade et de couverture se fera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans l'environnement naturel et bâti.

Dans le cas où les constructions* ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

Les matériaux intérieurs interdits sont : le fibrociment et les maçonneries non enduites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les règles s'appliquant à la construction principale doivent s'appliquer aux annexes.

En cas de reconstructions, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel :

- S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

- S'agissant du bâti de terre, les murs seront réparés ou construits selon la technique ancienne de construction des murs de bauge. Eventuellement, des rebouchages importants peuvent être réalisés par des briques ou des parpaings de terre destinés à être enduits. Les enduits des constructions en terre seront réalisés à base de chaux aérienne, sans grillage, sans souci de trop grande rectitude. Les enduits ciment sont proscrits.

Les joints des maçonneries (du bâti de pierre ou des maçonneries de soubassement du bâti de terre) seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

PERCEMENTS

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation* d'une constructions existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

TOITURES

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 qui reprendront les caractéristiques des bâtiments* anciens avoisinants.

Les toitures à deux pans seront privilégiées avec un angle compris entre 30° et 50°. Les toitures en ardoise, ou de tout autre matériau d'aspect similaire seront privilégiées.

Les toitures courbes sont interdites. Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions et annexes de constructions existantes uniquement.

Les toitures en tuiles sont interdites.

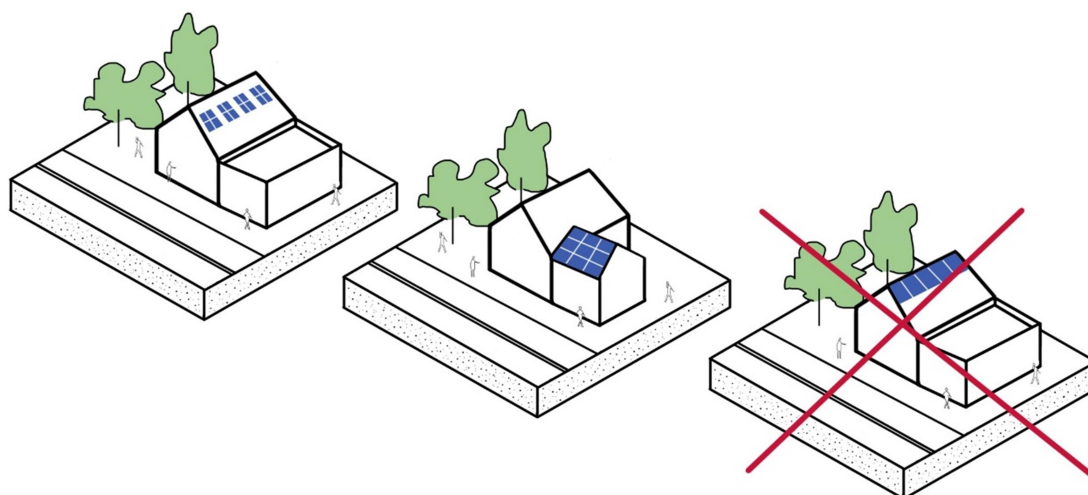
Les toitures en tôle ondulée sont interdites, ainsi que celles en plastique, fibrociment et chaume.

Les toitures en bac acier sont autorisées uniquement pour les annexes non visibles depuis l'emprise publique.

Les extensions* et annexes* des constructions* peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Pour les panneaux photovoltaïques, afin d'intégrer de manière qualitative, plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation* encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



En cas de reconstructions, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel :

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de même apparence pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

CLOTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture* en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur*.

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures* :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures* adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures* en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures* en limites séparatives* et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture* doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.

La démolition partielle ou totale d'une clôture* existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction* à l'alignement* des voies et emprises publiques.

Hauteur* maximale sur voies et emprises publiques : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètre. Cette dernière peut comprendre :

- Soit un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 1 mètre
- Soit un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une clôture ajourée et/ ou végétalisée;

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les murs et murets existants en pierres doivent être conservés sauf contrainte technique justifiée (ex : nécessité de création d'accès ou risque d'effondrement du muret).

Une hauteur différente de la hauteur* maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- Pour la réfection et/ou l'extension* de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur* supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- Pour la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées*
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique*
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)*
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

Hauteur* maximale sur les limites séparatives* : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètres.

Cette dernière peut comprendre :

- Soit un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 1 mètre
- Soit un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une clôture ajourée et / ou végétalisée ;

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

En limites séparatives* visibles depuis le domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade* principale sera recherché.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions* anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation*, extensions*, etc.

En cas de réhabilitation* et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions* d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade*.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades* et des décors d'origine.

UB 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 20% de la superficie de l'unité foncière*.

Ceci n'est pas valable pour les espaces de stationnement préexistant et pour les aires de jeux perméables ou semi perméables.

Une exception est également possible en cas d'impossibilité technique démontrée.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales réputées ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

Une mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales est préconisé.

UB 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux..

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UE 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓ (1)
Hébergement	✓
✓ (1) sont autorisées les nouvelles constructions à destination d'habitation ou d'hébergement sous réserve : - qu'elles soient strictement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial, de services, ou de bureaux auxquelles elles se rattachent, - qu'elles respectent une surface de plancher maximum de 60 m² Sont autorisées les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'hébergement sous condition de ne pas dépasser une augmentation de 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 78m² (existant et extension compris).	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✓
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
Hébergement hôtelier et touristique	✓

Cinéma	x
✓ (1) sous réserve que les constructions nouvelles présentent une surface de vente supérieure à 250m².	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'art et de spectacles	x
Équipements sportifs	x
Autres équipements recevant du public	x
Lieux de culte	x
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✓
Entrepôt	✓
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓

UE 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière* ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement ;
- L'implantation* de terrains de camping ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Les affouillements* et exhaussements* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions* autorisées dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;

Sont autorisées sous conditions les usages et activités suivants :

- En zone UE, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement sera possible aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- En zone UE, une exception est faite, sous réserve que le stockage ou dépôt, soit lié et nécessaire à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère ;

UE 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article « UE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est libre. Toutefois, le volume bâti doit être majoritairement parallèle à l'alignement.

Règles alternatives :

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives* et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- Lorsqu'un recul* est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- Lorsqu'un recul* est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie, visibilité) ;*
- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie d'accès de la parcelle ;*
- Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance maximale ;*
- Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- Lorsque des implantations* différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du Monument Historique ;*
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement*, l'implantation* des constructions* pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale, ceci sous réserve qu'une implantation harmonieuse de la construction dans le contexte bâti ;*
- Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*
- Pour des ouvrages techniques et des constructions* à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques l'imposent ;*

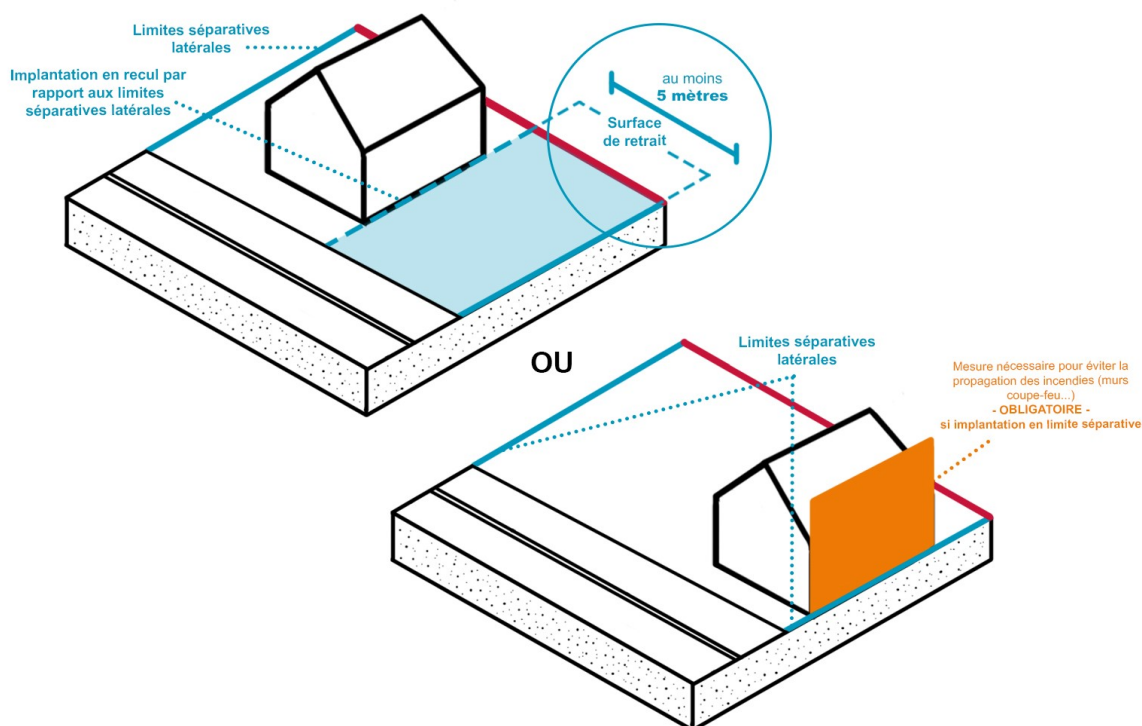
IMPLANTATION LE LONG DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES, NON VEHICULEES

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.), ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 5 mètres en tout ou partie.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction à destination résidentiel, un retrait de 5 mètres minimum doit être appliqué.



Règles alternatives :

Une implantation* différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;
- Pour les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé. Dans ce cas, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes
- Une implantation* différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines le cas échéant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

HAUTEUR

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UA 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

FAÇADES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. 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. Le choix des couleurs pour les matériaux de façades et de couverture s'effectuera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site, en particulier en cohérence avec les teintes d'enseignes et de logos présents sur la parcelle. Les teintes sombres seront privilégiées pour les revêtements en tôle ondulée ou bac acier.

Un traitement en cohérence et en harmonie des façades arrière et latérales avec la façade principale devra être effectué.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (tels que la brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Le fibrociment ainsi que la maçonnerie non enduite sont interdits.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

TOITURES

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. L'utilisation du fibrociment, du plastique, des tuiles et du chaume est interdite.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Les couleurs sombres et les tons mats et discrets doivent être sélectionnés.

CLOTURES

Clôture sur voies et emprises publiques : Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture peut comprendre :

- Soit une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, filet, film plastique et plexiglass sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;*
- *Pour des parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;*

Clôture sur les limites séparatives : Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit s'ils ne sont pas enduits ou peints.

En limite séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

UE 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 30% de la superficie de l'unité foncière. Au moins 50% des aires de stationnement devront être réalisées en revêtement semi-perméable.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales réputées ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

UE 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UL 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UL
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓ (1)
Hébergement	✓
✓ (1) sont autorisées les nouvelles constructions à destination d'habitation sous réserve : – qu'elles soient strictement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, – qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial, de services, ou de bureaux auxquelles elles se rattachent, – qu'elles respectent une surface de plancher maximum de 60 m². Sont autorisées les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'hébergement sous condition de ne pas dépasser une augmentation de 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 78m² (existant et extension compris).	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✗
Restauration	✗
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hébergement hôtelier et touristique	✓ (1)

Cinéma	✓
✓ (1) sous réserve que l'activité ait une vocation touristique.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'art et de spectacles	✓ (1)
Équipements sportifs	✓
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
Lieux de culte	✓ (1)
✓ (1) sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances. .	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✓ (1)
Bureau	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗
✓ (1) sont uniquement autorisés les entrepôts en lien avec la destination d'équipements publics et/ou de loisirs.	

UL 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière* ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement ;
- Les affouillements* et exhaussements* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions* autorisées dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux ;

Règles alternatives :

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives* et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- Lorsqu'un recul* est imposé aux abords des routes départementales en application du Règlement Départemental de Voirie ;*
- Lorsqu'un recul* est nécessaire dans un objectif de limitation des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques (circulation, lutte contre l'incendie, visibilité) ;*
- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie d'accès de la parcelle ;*
- Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance maximale ;*
- Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- Lorsque des implantations* différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du Monument Historique ;*
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement*, l'implantation* des constructions* pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- Les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale, ceci sous réserve qu'une implantation harmonieuse de la construction dans le contexte bâti ;*
- Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation similaire à celle existante avant la destruction peut être réalisée ;*

Pour des ouvrages techniques et des constructions* à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

PAR IMPLANTATION LE LONG DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.), ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 5 mètres en tout ou partie.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction à destination résidentiel, un retrait de 5 mètres minimum doit être appliqué.

Règles alternatives :

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour les extensions* des constructions* existantes ne respectant pas le recul* imposé. Dans ce cas, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement. Il en est de même pour les constructions* existantes à réhabiliter et dont l'implantation* diffère de la règle générale*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes*
- *Une implantation* différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions* voisines le cas échéant.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR

Non réglementé.

UL 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

FAÇADES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. 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. Le choix des couleurs pour les matériaux de façades et de couverture s'effectuera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site, en particulier en cohérence avec les teintes d'enseignes et de logos présents sur la parcelle. Les teintes sombres seront privilégiées pour les revêtements en tôle ondulée ou bac acier.

Un traitement en cohérence et en harmonie des façades arrière et latérales avec la façade principale devra être effectué.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (tels que la brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Le fibrociment ainsi que la maçonnerie non enduite sont interdits.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

TOITURES

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. L'utilisation du fibrociment, du plastique, des tuiles et du chaume est interdite.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Les couleurs sombres et les tons mats et discrets doivent être sélectionnés.

CLOTURES

Clôture sur voies et emprises publiques : Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La clôture peut comprendre :

- Soit une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, filet, film plastique et plexiglass sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Règles alternatives

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;*
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;*
- Pour des parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;*
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;*

Clôture sur les limites séparatives : Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit s'ils ne sont pas enduits ou peints.

En limite séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions* anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation*, extensions*, etc.

En cas de réhabilitation* et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions* d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade*.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades* et des décors d'origine.

UL 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 30% de la superficie de l'unité foncière. Au moins 50% des aires de stationnement devront être réalisées en revêtement semi-perméable.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Il s'agit également d'éviter l'emploi des essences végétales réputées ayant un fort pouvoir allergisant (cf. annexe 2 du présent document).

UL 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUe

La zone 2AUe est une zone à vocation d'activités économiques en extension, à long terme.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2AUe 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Non réglementé

2AUe 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation d'activités économiques est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du présent PLU.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, sont uniquement autorisés :

- Les affouillements* et exhaussements* de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à la sécurité incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à toutes autres occupations et utilisations autorisées dans la zone ;
- La création ou l'extension* des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions* ;
- L'aménagement de liaisons douces.

2AUe 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AUe 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

IMPLANTATION LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

PAR IMPLANTATION LE LONG DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR*

Non réglementé.

2AUe 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Non réglementé.

FAÇADES

Non réglementé.

PERCEMENTS

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

CLOTURES

Non réglementé.

2AUe 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Non réglementé.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

2AUe 2.4 / STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

Elle comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ah** correspondant au STECAL à vocation d'habitat couvrant les hameaux en contexte agricole ;
- Le secteur **Ae** correspondant au STECAL à vocation économique en contexte agricole.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions* quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

	A « pur »	Ah	Ae
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	✓	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗
✓ (1) : sont autorisés, sous réserve de ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifie une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante.			
HABITATION			
Logement	✓ (1)	✓ (2)	✗
✓ (1) sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : ► Les constructions à destination de logements à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante (nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée à justifier) et sous réserve : – qu'il n'existe pas déjà un logement disponible sur l'exploitation ; – avoir une emprise au sol maximale se situant entre 100 et 150 m² d'emprise au sol, pour un logement de fonction neuf ; – que l'implantation de l'habitation se fasse prioritairement et à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat et à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation de tiers. En cas d'impossibilité technique, la construction devra s'implanter à une distance n'excédant pas 50 mètres de l'un des bâtiments* composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs d'ordre techniques, topographiques ou sanitaires), – qu'il remplisse les conditions fixées par la Charte d'Agriculture de Loire-Atlantique. ► Les extensions* et annexes* des constructions existantes ayant la destination d'habitation, sous réserve : – de ne pas créer de nouveaux logements ; – que l'emprise au sol pour les extensions* n'excède pas 50 m² par rapport à la date d'approbation du présent PLU ; – que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension* de l'habitation existante + extension* / création d'annexe(s) liées à l'habitation existante (hors piscine)) ne dépasse pas 70 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU ;			

- d'être situées à 20 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent,
- d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant.
- Les annexes* destinées aux abris pour animaux, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol* de 30 m² et d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres de part et d'autre des habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension* d'un des bâtiments* faisant partie du corps principal et que la surface de plancher* ne dépasse pas cinquante mètres carrés (50 m²).
- Est autorisé le changement de destination de bâtiments* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à condition d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF en zone agricole.

✓(2) Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- Les constructions* nouvelles à destination d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* équivalente à 50 % de l'unité foncière* ;
- Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50m² maximum par rapport à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat, sous réserve d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension* de l'habitation existante + extension* / création d'annexe(s) liées à l'habitation existante (hors piscine)) de 70 m² par rapport à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les annexes* destinées aux abris pour animaux, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol* de 30 m² et d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances ;
- Le changement de destination de bâtiments* existants identifiés au règlement graphique vers l'habitation et vers l'hébergement hôtelier et touristique à condition d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF ;
- La réhabilitation*, sans changement de destination, des constructions* existantes.

Hébergement	✗	✗	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	✓(1)	✗	✓(3)
Restauration	✗	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
Hébergement hôtelier et touristique	✓(2)	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗

✓(1) sont autorisées les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

✓(2) est autorisé le changement de destination des constructions* vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés

par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

✓ (3) sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes à vocation d'artisanat et commerce de détail,
- L'augmentation de 30% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x
Salles d'art et de spectacle	x	x	x
Équipements sportifs	x	x	x
Autres équipements recevant du public	x	x	x
Lieux de culte	x	x	x

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie	x	x	x
Entrepôt	x	x	✓ ⁽¹⁾
Bureau	x	x	✓ ⁽¹⁾
Centre de congrès et d'exposition	x	x	x

✓ (1) sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes à vocation d'entrepôt et de bureau,
- L'augmentation de 30% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

A 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements* et exhaussements* de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction*, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans le secteur ;

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction*, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- L'implantation* de parcs résidentiels de loisirs, d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidence mobiles de loisirs, de résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars quel qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières ;
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.

Dans le secteur A « pur », sont autorisées sous conditions les usages et activités suivants :

- Le changement de destination* des bâtiments* agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment* doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
 - le bâtiment* doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments* agricoles relevant d'une exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.En outre, ce changement de destination* est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction des permis de construire ou des déclarations préalables.
- Les installations et constructions* destinées aux autres activités de diversification à condition :
 - d'être accessoires à l'exploitation agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
 - si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments* agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- Les installations liées à l'agrivoltaïsme*, à condition qu'elles ne portent pas une atteinte substantielle à l'un de ces services, ou une atteinte limitée à deux de ces services :
 - ne permettent pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
 - ne soient pas réversibles.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

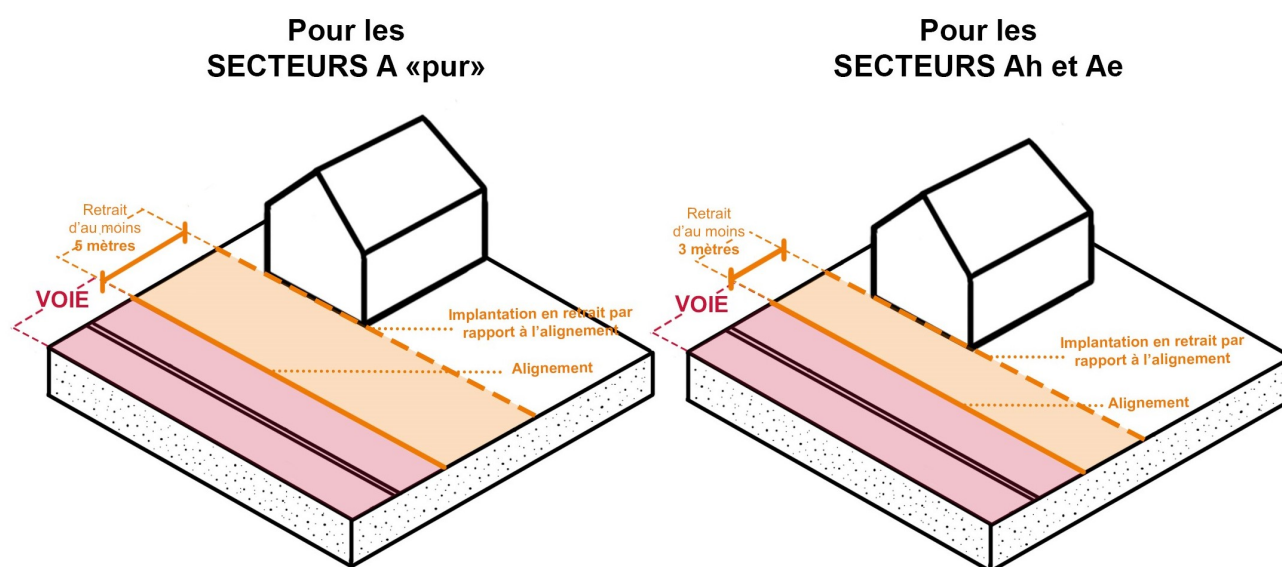
A 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Dans les **secteurs A « pur »** les constructions* (y compris les annexes*) doivent s'implanter en recul* de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans les secteurs **Ah et Ae**, les constructions* (y compris les annexes*) peuvent s'implanter en recul* de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



Règles alternatives :

Dans l'ensemble de la zone A :

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Lorsqu'il existe sur des parcelles contigües ou, sur le même terrain, des constructions* édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension* ou de la réhabilitation* d'une construction* existante dont l'implantation* diffère de la règle, une implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Lorsqu'un recul* est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;*
- *Aux abords des routes départementales en application du règlement de la voirie départementale.*

À noter :

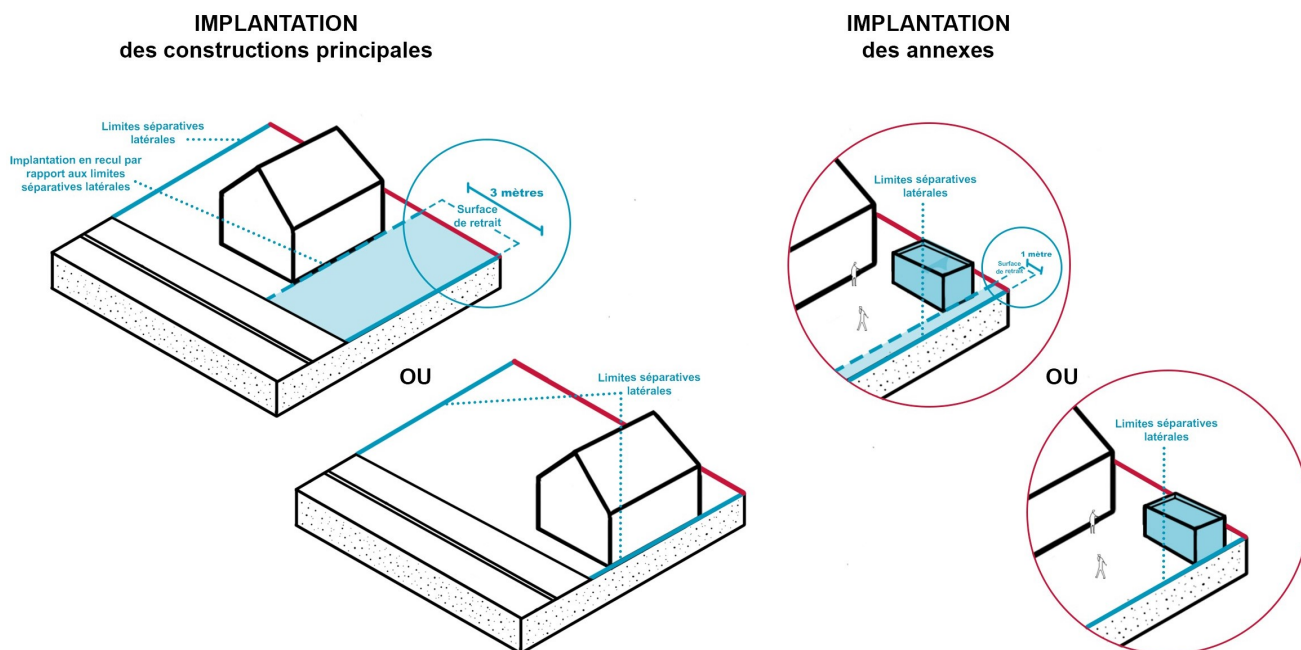
Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades* des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* principales peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Dans le cas d'une implantation* en retrait*, il doit être d'au moins 3 mètres en tout ou partie.

Les annexes* à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Dans le cas d'une implantation* en retrait*, il doit être d'au moins 1 mètre en tout ou partie.



Une implantation* différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension* ou de la réhabilitation* d'une construction* existante dont l'implantation* diffère de la règle, une implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes.
- Pour l'implantation* d'équipements d'intérêt collectif et liés aux services publics

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur A « pur » :

L'emprise au sol maximale pour un logement de fonction neuf est de 150 m².

L'emprise au sol* des extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation ne peut pas dépasser 50 m² par rapport à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension* de l'habitation existante + extension* / création d'annexe(s) liées à l'habitation existante (hors piscine)) ne peut pas dépasser 70 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Ah : Les constructions* nouvelles à destination d'habitation ne peuvent pas dépasser une emprise au sol* équivalente à 50% de l'unité foncière*.

L'emprise au sol* des extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation ne peut pas dépasser 50 m² par rapport à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension* de l'habitation existante + extension* / création d'annexe(s) liées à l'habitation existante (hors piscine)) ne peut pas dépasser 70 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Ae : Les nouvelles constructions ne doivent pas dépasser 30% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

HAUTEUR

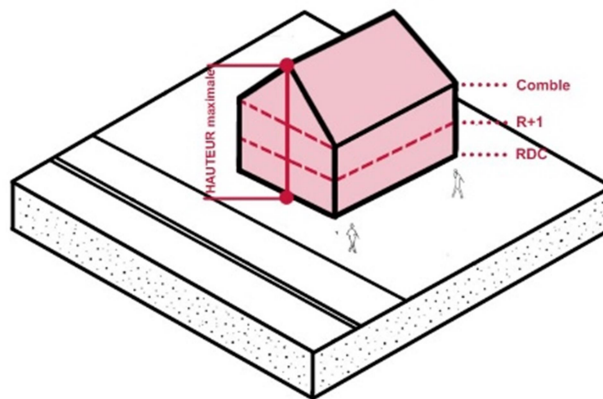
Pour les constructions* à destination d'habitation

La hauteur* des constructions* principales ne doit pas excéder R+1+C.

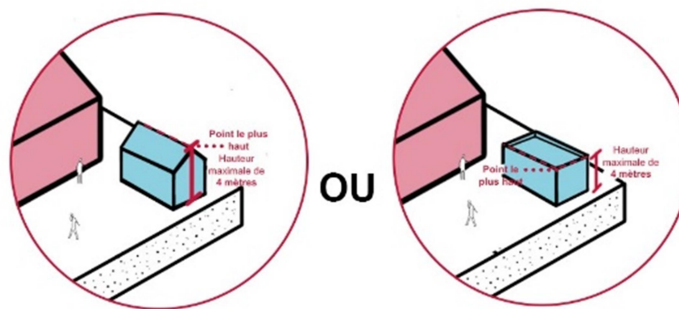
La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les extensions* ne doivent pas dépasser la hauteur* de la construction* principale.

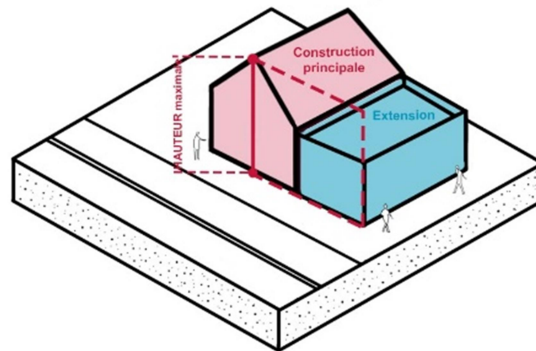
HAUTEUR MAXIMALE



HAUTEUR des annexes



HAUTEUR des extensions



Pour les autres constructions* :

- La hauteur* des constructions* devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent ;
- De manière générale, les constructions* doivent respecter le gabarit* général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions* ;
- Les exploitations agricoles ne pourront dépasser 12 mètres de hauteur.
- Au sein du **secteur Ae**, la hauteur des bâtiments créés à partir de la date d'approbation du présent PLU, ne pourra pas excéder 9 mètres ;

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :*

- *En cas de reconstruction* et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant ;*
- *En cas d'extension* d'une construction* présentant une hauteur* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur* de la construction* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*
- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur* supérieure.*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :*

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur* (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture où dans le cas d'une éolienne pour particulier (limitée à une par unité foncière).*

A 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions* principales, leurs extensions* et leurs annexes* doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction*, ses annexes* et extensions* qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Sur les terrains en pente, les constructions* seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement* possible lié aux fondations des constructions*.

Lorsque des constructions* existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade*, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles seront à reprendre par la nouvelle construction* ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les constructions ou ouvrages devront présenter une composition et une insertion cohérente avec l'environnement paysager.

FAÇADES

Pour l'ensemble des constructions*

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments* principaux et annexes* s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments* présents sur le site.

Pour les constructions* à destination d'habitation

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. La teinte des enduits doit correspondre à celles des coloris traditionnels. La couleur dominante de la construction est à harmoniser avec les couleurs des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Le blanc pur est interdit. Les enduits à relief, ainsi que la peinture des façades* sont interdits.

Les teintes criardes vert, bleu, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Les façades* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions* ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

En cas de reconstruction, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel, s'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

PERCEMENTS

Pour les constructions* à destination d'habitation

La couleur des menuiseries (fenêtres, volets, lucarnes), doit être de ton doux. Le ton bois est également autorisé.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les éléments étrangers à la région sont interdits.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation* d'une construction* existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

En cas de reconstruction, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel, les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

TOITURES

Pour les constructions* à destination d'habitation

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 qui reprendront les caractéristiques des bâtiments* anciens avoisinants.

Les toitures à deux pans seront privilégiées avec un angle compris entre 30° et 45°. Les toitures en ardoise, ou de tout autre matériau d'aspect similaire seront privilégiées.

Les toitures courbes sont interdites. Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions et annexes de constructions existantes uniquement.

Les toitures en tuiles sont interdites.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites, ainsi que celles en plastique, fibrociment et chaume.

Les toitures des habitations en bac acier sont autorisées uniquement pour les annexes non visibles depuis l'emprise publique.

Les extensions* et annexes* des constructions* peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de reconstructions, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel :

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de même apparence pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

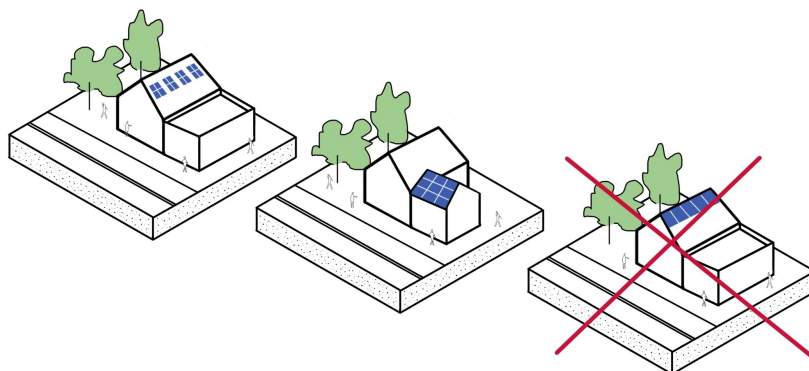
Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée soit sur des annexes* de hauteur* inférieure à la construction* principale, de préférence non visible depuis l'espace public, soit sur la toiture du bâtiment* principal en alignement* avec les baies des façades*. Il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.



Pour les autres constructions*

Les toitures sont composées de deux versants. Les toits terrasses* ne sont pas autorisés.

Les toitures doivent se concevoir dans un souci d'intégration à l'environnement du site.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition :

- d'être intégrés dans la toiture
- qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.

CLOTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture* en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur*.

La clôture* doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures* :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures* adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures* en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures* en limites séparatives* et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

La démolition partielle ou totale d'une clôture* existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction* à l'alignement* des voies et emprises publiques.

Clôtures* sur voies et emprises publiques : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

Une hauteur différente de la hauteur* maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- *Pour la réfection et/ou l'extension* de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur* supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées*

- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).

Clôtures* sur les limites séparatives* : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètres. Cette dernière peut comprendre :

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

En limites séparatives* visibles depuis le domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade* principale sera recherché.

Afin de favoriser le déplacement de la petite et moyenne faune, les clôtures* maçonnées ou grillagées devront a minima posséder des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions* à destination d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions* anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation*, extensions*, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension* sur une construction* existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation* et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions* d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade*.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades* et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

A 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

En zone A, tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 30% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible. Les espaces libres* de constructions* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet.

A 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel du code de l'urbanisme :

Les zones naturelles sont dites « zones N ». « Peuvent être classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend quatre secteurs :

- Le secteur **Ne** correspond à la **vocation économique** en contexte naturel ;
- Le secteur **Nel** correspond au **secteur autorisant uniquement les implantations d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (parc éolien) non domestiques**;
- Le secteur **Npi** correspond au **secteur naturel protégé pour risque d'inondation** ;
- Le secteur **NI** correspond au **secteur naturel à vocation de loisir**.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions* quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

	N « pur »	Ne	Nel	Npi	NI
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✓	✗	✗	✗	✗
HABITATION					
Logement	✓ (1)	✓ (2)	✗	✗	✗
✓ (1) sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : ► La rénovation et la réhabilitation *, sans changement de destination, des constructions* existantes, ► Les extensions* et annexes* des constructions existantes ayant la destination d'habitation, sous réserve : – de ne pas créer de nouveaux logements ; – que l'emprise au sol pour les extensions* n'excède pas 50 m² par rapport à la date d'approbation du présent PLU ; – que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension* de l'habitation existante + extension* / création d'annexe(s) liées à l'habitation existante (hors piscine non couverte)) ne dépasse pas 70 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU ; – d'être situées à 20 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent, – d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant. ► Les annexes* destinées aux abris pour animaux, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol* de 30 m² et d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres de part et d'autre des habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances. ► L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension* d'un des bâtiments* faisant partie du corps principal et que la surface de plancher* ne dépasse pas cinquante mètres carrés (50 m²). ► Est autorisé le changement de destination de bâtiments* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à condition d'obtenir un avis favorable de la CDNPS en zone naturelle.					

✓ (2) sont autorisés les extensions* mesurées des constructions* à destination de logements* sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition : ► D'être strictement liées au fonctionnement des activités économiques existantes dans la zone, ► D'être inférieures à 30% de l'emprise au sol du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m².					
Hébergement	x	x	x	x	x
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	x	✓	x	x	x
Restauration	x	✓	x	x	x
Commerce de gros	x	x	x	x	x
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	x	x	x	x	x
Hébergement hôtelier et touristique	x	x	x	x	x
Cinéma	x	x	x	x	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x	x
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (2)	✓ (2)	✓ (2)	✓ (2)	✓ (2)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x	x
Salles d'art et de spectacle	x	x	x	x	x
Équipements sportifs	x	x	x	x	x
Autres équipements recevant du public	✓ (1)	✓ (1)	x	x	x
Lieux de culte	x	x	x	x	x
✓ (1) Les installations ou objet mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public. ✓ (2) sont autorisées les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 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.					
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	x	x	x	x	x
Entrepôt	x	x	x	x	x
Bureau	x	✓ (1)	x	x	x
Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	x
✓ (1) sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : — La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes à vocation de bureau,					

- *L'augmentation de 30% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.*

N 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans l'**ensemble de la zone N**, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements* et exhaussements* de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction*, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination autorisées dans le secteur ;
- Le changement de destination* des constructions* existantes repérées sur le plan de zonage, sous réserve :
 - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
 - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement touristique, de bureaux ou d'artisanat.

De plus, dans le **secteur Ne**, sont autorisés :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les locaux techniques et la création d'aires de stationnement directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone.

Dans le **secteur NI** est autorisée la construction de toute structure annexe jugée nécessaire à la création ou au maintien de l'activité de l'espace de loisirs, sous conditions que cela concerne :

- Des aires de stationnement rendues nécessaires par la fréquentation du site,
- Les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs dès lors qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site ;
- Les chemins piétonniers, ni cimentés ni bitumés et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Dans les **secteurs N « pur », Ne Npi, NI** est interdit : l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) non domestiques.

Dans les secteurs **N « pur », Ne, Nel, Npi, NI** est interdit : l'implantation de centrales solaires photovoltaïques au sol.

Dans le **secteur Nel**, sont autorisés : L'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

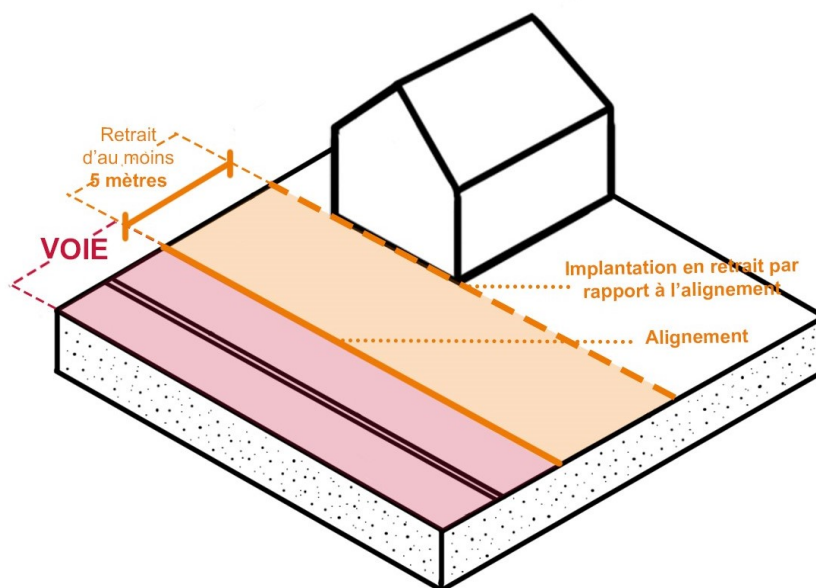
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Dans les **secteurs N « pur » et Ne**, les constructions* (y compris les annexes*) doivent s'implanter en recul* de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ceci en tout ou partie de la limite séparative.

Dans le **secteur Nel, Npi et NI**, aucune réglementation spécifique n'est identifiée.

Pour les SECTEURS N «pur» et Ne



Règles alternatives :

Une implantation* différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe sur des parcelles contiguës ou, sur le même terrain, des constructions* édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- Dans le cas de l'extension* ou de la réhabilitation* d'une construction* existante dont l'implantation* diffère de la règle, une implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;
- Lorsqu'un recul* est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;
- Le long des voies départementales, l'implantation* doit respecter le recul* défini dans le schéma routier départemental.

À noter :

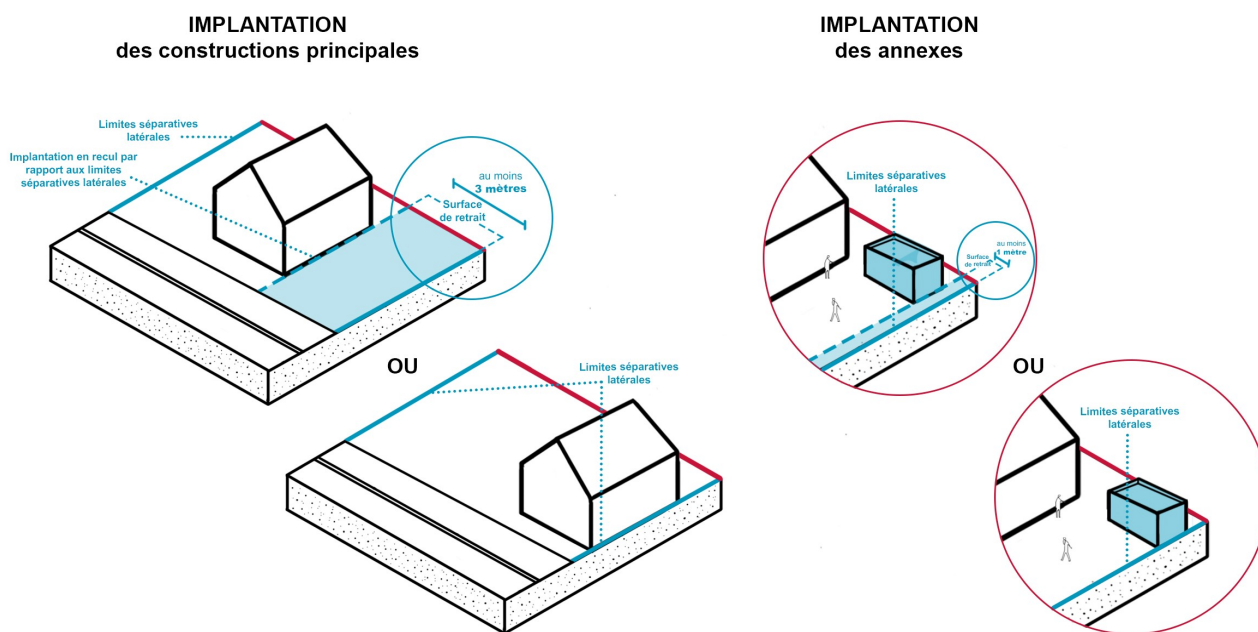
Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades* des constructions* existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* principales peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Dans le cas d'une implantation* en retrait*, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes* à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. Dans le cas d'une implantation* en retrait*, il doit être d'au moins 1 mètre.



Règles alternatives :

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- *Dans le cas de l'extension* ou de la réhabilitation* d'une construction* existante dont l'implantation* diffère de la règle, une implantation* en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions* existantes.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N « pur » :

L'emprise au sol* des extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation ne peut pas dépasser 50 m² par rapport à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension* de l'habitation existante + extension* / création d'annexe(s) liées à l'habitation existante (hors piscine)) ne peut pas dépasser 70 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Ne : L'augmentation de 30% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

Les annexes* des logements ne pourront dépasser une emprise au sol* de 50 m².

Dans le secteur Nel, Npi, NI : aucune réglementation spécifique.

HAUTEUR

Dans les **secteurs N « pur », Ne :**

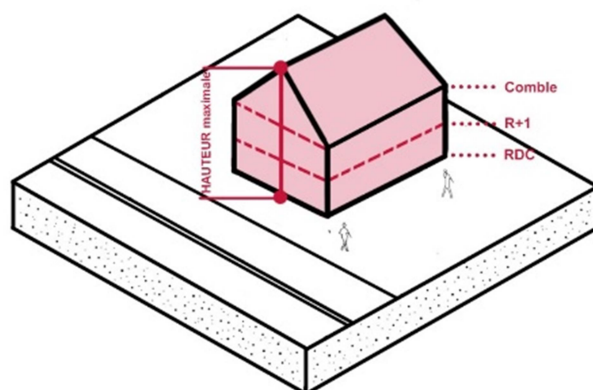
Pour les constructions* à destination d'habitation

La hauteur* des constructions* principales ne doit pas excéder R+1+C.

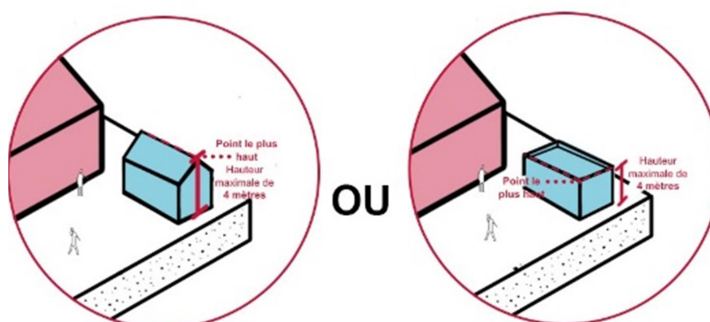
La hauteur* des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Les extensions* ne doivent pas dépasser la hauteur* de la construction* principale.

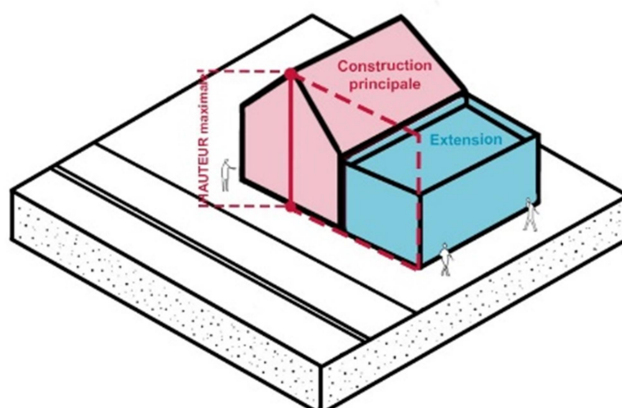
HAUTEUR MAXIMALE



HAUTEUR des annexes



HAUTEUR des extensions



Pour les autres constructions* :

- La hauteur* des constructions* devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent ;
- De manière générale, les constructions* doivent respecter le gabarit* général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions* ;
- Au sein du secteur Ne, la hauteur des bâtiments créés à partir de la date d'approbation du présent PLU, ne pourra pas excéder 9 mètres ;

Dans les secteurs Nel, Npi, NI : aucune hauteur n'est réglementée.

Règles alternatives :

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :*

- *En cas de reconstruction* et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant ;*
- *En cas d'extension* d'une construction* présentant une hauteur* supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur* de la construction* principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*
- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur* supérieure ;*
- *Pour les éoliennes domestiques dans la zone N « pur ».*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :*

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur* (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

N 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction* doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes* autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction*, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions* principales, leurs extensions* et leurs annexes* doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction*, ses annexes* et extensions* qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Sur les terrains en pente, les constructions* seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement* possible lié aux fondations des constructions*.

Lorsque des constructions* existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade*, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles seront à reprendre par la nouvelle construction* ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade*, clôture*, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Dans les **secteurs N « pur », Ne :**

Pour l'ensemble des constructions*

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments* principaux et annexes* s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments* présents sur le site.

Pour les constructions* à destination d'habitation

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. La teinte des enduits doit correspondre à celles des coloris traditionnels. La couleur dominante de la construction est à harmoniser avec les couleurs des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Le blanc pur est interdit. Les enduits à relief, ainsi que la peinture des façades* sont interdits.

Les teintes criardes vert, bleu, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Les façades* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions* ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

En cas de reconstruction, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel, s'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Dans le secteur Nel, Npi et NI: aucune réglementation.

PERCEMENTS

Dans les **secteurs N « pur », Ne :**

Pour les constructions* à destination d'habitation

La couleur des menuiseries (fenêtres, volets, lucarnes), doit être de ton doux. Le ton bois est également autorisé.

Les éléments étrangers à la région sont interdits.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation* d'une construction* existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

Dans le **secteur Nel, Npi, NI** : aucune réglementation.

TOITURES

Dans les **secteurs N « pur », Ne :**

Pour les constructions* à destination d'habitation

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 qui reprendront les caractéristiques des bâtiments* anciens avoisinants.

Les toitures à deux pans seront privilégiées avec un angle compris entre 30° et 45°. Les toitures en ardoise, ou de tout autre matériau d'aspect similaire seront privilégiées.

Les toitures courbes sont interdites. Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions et annexes de constructions existantes uniquement.

Les toitures en tuiles sont interdites.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites, ainsi que celles en plastique, tuiles mécaniques, fibrociment et chaume.

Les toitures des habitations en bac acier sont autorisées uniquement pour les annexes non visibles depuis l'emprise publique.

Les extensions* et annexes* des constructions* peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de reconstructions, réhabilitation ou extension d'un bâti ancien traditionnel :

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de même apparence pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

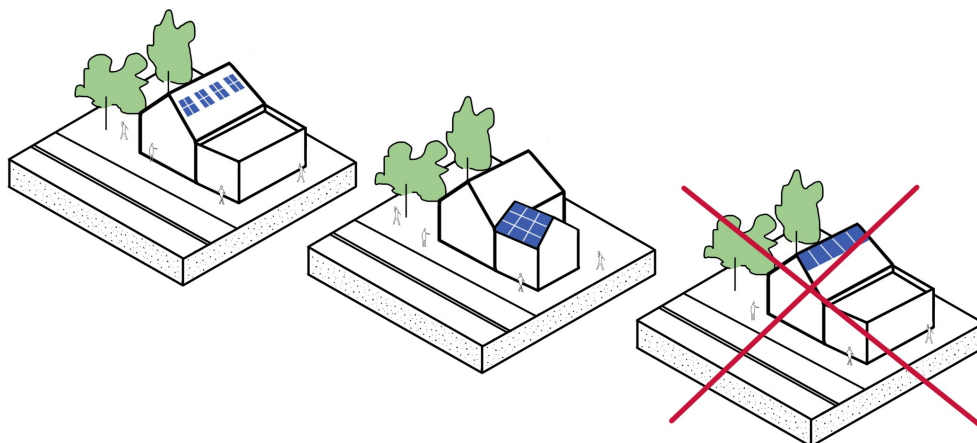
Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée soit sur des annexes* de hauteur* inférieure à la construction* principale, de préférence non visible depuis l'espace public, soit sur la toiture du bâtiment* principal en alignement* avec les baies des façades*. Il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.



Pour les autres constructions*

Les toitures sont composées de deux versants. Les toits terrasses* ne sont pas autorisés.

Les toitures doivent se concevoir dans un souci d'intégration à l'environnement du site.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition :

- d'être intégrés dans la toiture
- qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.

Dans le **secteur Nel et Npi** : aucune réglementation.

CLOTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture* en bordure de voie ou d'emprise publique* peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur*.

La clôture* doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures* :

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures* adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures* en limite de voie ou d'emprise publique*, les clôtures* en limites séparatives* et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

La démolition partielle ou totale d'une clôture* existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction* à l'alignement* des voies et emprises publiques.

Clôtures* sur voies et emprises publiques : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

Une hauteur différente de la hauteur* maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- *Pour la réfection et/ou l'extension* de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur* supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes régulièrement édifiées*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique*
- *Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

Clôtures* sur les limites séparatives* : La hauteur* maximale totale de la clôture* ne pourra excéder 1,80 mètres. Cette dernière peut comprendre :

Les clôtures* de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, plexiglass, filet et film plastique sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures* qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures* de haies vives devront recourir à des essences locales.

En limites séparatives* visibles depuis le domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture* en façade* principale sera recherché.

Afin de favoriser le déplacement de la petite et moyenne faune, les clôtures* maçonnées ou grillagées devront a minima posséder des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions* à destination d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions* anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation*, extensions*, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension* sur une construction* existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation* et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions* d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades* et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

N 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

En secteur N « pur », tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 30% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Ne : tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 20% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur NI : tout projet de construction* devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans **le secteur Nel, Npi** : aucune réglementation.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige* existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Au sein de la marge de recul appliquée à la Route Nationale 137, un dispositif anti-bruit d'une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au terrain naturel avant travaux est autorisé et sur une largeur de 4 mètres maximum. L'aménagement de ce dispositif anti-bruit devra faire une largeur de 10 mètres minimum avec un traitement paysager intégré.

Des essences locales devront y être plantées.

N 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

De plus, toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnemental suivants :

- Être planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, ou végétalisée ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Présenter une surface de stationnement au sol perméable.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

Annexe -

Listes d'essences bocagères pour les compensations à privilégier

Dans le cadre d'un projet de compensation, les essences replantées seront locales et conformes à liste des essences inscrite ci-dessous. Il s'agit d'essences bocagères qui sont dominantes sur la commune. Cette liste est issue du travail effectué avec le bureau d'études Envolis lors de la réalisation de l'inventaire bocager sur la commune de Jans.

Liste des essences bocagères pour les compensations (non exhaustive) :

- Alisier torminal
- Aubépine à un style
- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Charme
- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne sessile
- Cornouiller sanguin
- Églantier
- Érable champêtre
- Frêne commun
- Fusain d'Europe
- Hêtre
- Houx
- Merisier
- Noisetier
- Noyer commun
- Peuplier tremble
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Saule roux
- Sorbier des oiseaux
- Sureau noir
- Tilleul à petites feuilles
- Troène sauvage

Annexe -
Listes d'essences d'arbre à privilégier

Liste issue du « Guide Technique : Une Naissance, un arbre » de la Région Pays de la Loire.

TAXON	PHENOLOGIE			UTILISATIONS				INTERETS	
	Période de floraison	Humidité du sol	pH du sol	Haies	Boisements	Lisière, landes, Bosquets	Bords de cours d'eau	Fruits comestibles pour la faune	Espèce mellifère
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	mai	Assez sec à frais	Très variable	X	X			X	X
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Mars-avril	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin				X		X
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	Avril-mai	Très variable	Très variable			X			
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	Avril-mai	Très humide	acide			X			
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Avril-mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	X	X	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Juin-Juillet	Assez sec à frais	acide	X	X	X		X	X
Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>)	Mai-juin	Assez sec à humide	Faiblement acide à neutre		X			X	
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Avril-mai	Assez sec à humide	Acide à neutre	X	X	X	X	X	
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	avril	sec	Faiblement acide à alcalin	X		X		X	
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	mai	Assez sec à frais	acide	X	X			X	
Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)	Avril à mai	Sec	Acide à neutre	X		X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Avril à juin	Sec	Acide à alcalin	X	X	X		X	X
Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X		X	X		X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Mars-avril	Sol frais	Faiblement acide à basique	X		X		X	X
Mûrier blanc et noir (<i>Morus alba et nigra</i>)	Mai à juin	Sec à frais	Faiblement acide à basique	X	X			X	
Noyer commun et hybride (<i>Juglans regia et Juglans major/nigra x regia</i>)	Avril-mai	Frais	Faiblement acide à basique		X			X	
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	Avril -mai	Sain	Acide	X		X		X	X

Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Mai-juin	sec	Faiblement acide à alcalin	X		X		X	
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Janvier à mars	Sec à assez humide	Faiblement acide à neutre	X	X	X	X	X	
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	Mars-avril	Assez sec à humide	Faiblement acide à alcalin	X			X		X
Orme lisse (<i>Ulmus laevis</i>)	Mars-avril	Très humide	Faiblement acide à alcalin		X		X		
Orme de Lutèce (<i>Ulmus lutece</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Neutre	X			X		
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin				X		
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin				X		
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	Mars-avril	Frais à très humide	Acide à alcalin		X	X	X		
Poirier franc (<i>Pyrus pyrastrer</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X	X			X	
Poirier sauvage (<i>Pyrus communis</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X	X			X	
Poirier à feuille en cœur (<i>Pyrus cordata</i>)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	X	X			X	
Pommier sauvage (<i>Malus communis</i>)	Mars à juin	Sain	Neutre	X		X		X	X
Fruitiers greffés de variétés locales	Mars à juin	Sain		X		X		X	X
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Avril-mai	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin	X			X		X
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)				X			X		X
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	Mars-avril	Assez sec à humide	Acide à alcalin	X		X	X		X
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	Juillet	Assez sec à frais	Acide à neutre	X	X				X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia Platiphyllus</i>)	Juin-juillet	Sec	Faiblement acide à alcalin	X	X				X

Annexe -
Listes de plantes allergisantes

Liste d'espèces allergisantes, pour la France métropolitaine, source : RNSA

La plante			Potentiel allergisant	Caractéristiques du pollen			Période de pollinisation
Genre	Nom commun	Famille		Pollinisation	Taille (µm)	Abondance sur les capteurs	
<i>Acer</i>	Erable	<i>Aceraceae</i>	Faible	Anémophile	35	1/3	mars/mai
<i>Alnus</i>	Aulne	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	30	2/3	février
<i>Betula</i>	Bouleau	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	20	3/3	avril
<i>Broussonetia</i>	Mûrier à papier	<i>Moraceae</i>	Fort	Anémophile	12	2/3	mai/juin
<i>Castanea</i>	Châtaignier	<i>Fagaceae</i>	Faible	Anémophile	15	3/3	juin
<i>Carpinus</i>	Charme	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	40	2/3	Mars/avril
<i>Corylus</i>	Noisetier	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	20	2/3	février/mars
<i>Cupressus</i>	Cyprès	<i>Cupressaceae</i>	Fort	Anémophile	35	3/3	janvier/ avril
<i>Fagus</i>	Hêtre	<i>Fagaceae</i>	Faible	Anémophile	43	2/3	avril/mai
<i>Fraxinus</i>	Frêne	<i>Oleaceae</i>	Fort	Anémophile	25	3/3	février/mai
<i>Juglans</i>	Noyer	<i>Juglandaceae</i>	Faible	Anémophile	40	1/3	mai/juin
<i>Juniperus</i>	Genévrier	<i>Cupressaceae</i>	Modéré	Anémophile	35	3/3	Avril/mai
<i>Ligustrum</i>	Troène	<i>Oleaceae</i>	Modéré	Anémophile	35	1/3	Juin/juillet
<i>Olea</i>	Olivier	<i>Oleaceae</i>	Fort	Anémophile	25	2/3	mai/juin
<i>Ostrya</i>	Charme-Houblon	<i>Betulaceae</i>	Faible	Anémophile	24	1/3	avril/mai
<i>Populus</i>	Peuplier	<i>Salicaceae</i>	Faible	Anémophile	30	3/3	mars/avril
<i>Platanus</i>	Platane	<i>Platanaceae</i>	Modéré	Anémophile	20	3/3	avril/mai
<i>Quercus</i>	Chêne	<i>Fagaceae</i>	Modéré	Anémophile	30	2/3	avril/juin
<i>Salix</i>	Saule	<i>Salicaceae</i>	Modéré	Anémophile	19	2/3	avril/mai
<i>Thuja</i>	Thuya	<i>Cupressaceae</i>	Faible	Anémophile	30	3/3	avril/mai
<i>Tilia</i>	Tilleul	<i>Tiliaceae</i>	Faible	Entomophile	35	1/3	juin/juillet
<i>Ulmus</i>	Orme	<i>Ulmaceae</i>	Faible	Anémophile	35	1/3	mars