



Dossier arrêté le
Dossier approuvé le

5 - RÈGLEMENT

5.1 RÈGLEMENT LITTÉRAL



Contacter la commune

Mairie de Pont-château
Place Dominique David
Tel : 02 40 01 63 00
<https://www.pontchateau.fr/>



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
I - CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
II – Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation du sol	6
1 – Le règlement National d'Urbanisme	6
2 – Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	7
3 – Les prescriptions archéologiques	7
4 – Les périmètres de préemption	9
5 – Les règles relatives aux lotissements	9
6 – Les règles relatives aux aires de stationnement	10
7 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU	10
III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	11
IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	13
1 - Installation classée pour la protection de l'environnement et périmètre de réciprocité.....	13
2 - Risque sismique	13
3 - Mouvement de terrain.....	14
4- Nuisance sonore	14
V - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	15
1 - Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives	15
2 - Permis de démolir	15
3 - Edification des clôtures	16
4 - Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans	16
5 - Ouvrages spécifiques	16
6 - Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)	16
7 - Application du Règlement aux parcelles issues de la division	17
VI - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU.....	18
1 - Espace boisé classé	18
2 – Éléments du paysage protégés au titre du L 151-23	18
3 – Arbre remarquable protégé	19
4 - Zone humide et zone inondable	20
5 – Cours d'eau, mare et retenue d'eau	21
6 - Marge de recul aux abords des cours d'eau	21
7 - Marge de recul aux abords des axes routiers	21
8 – Espace vert protégé	22
9 - Emplacement réservé	22
10 – Bâtiment d'intérêt patrimonial	23
11 – Bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle	23
12 – Petit patrimoine bâti protégé	24
13 – Chemins piétons à conserver	24
14 – Linéaires commerciaux.....	24
15 – Secteurs de commerce.....	25

16 - Autres secteurs	25
VII – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	26
VIII – LEXIQUE	30
 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE.....	 39
Zone Ua	40
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	40
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	42
Section 3 : Équipements et Réseaux	51
Zone Ub	55
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	55
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	57
Section 3 : Équipements et Réseaux	66
Zone Ue	70
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	70
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	72
Section 3 : Équipements et réseaux	78
Zone Ul	81
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	81
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	82
Section 3 : Équipements et Réseaux	88
 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER (AU).....	 91
Zone 1AUb	92
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	92
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	92
Section 3 : Équipements et Réseaux	100
ZONE 1AUe.....	103
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	103
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	105
Section 3 : Équipements et Réseaux	111
Zone 2AU	114
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	114
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	114
Section 3 : Équipements et Réseaux	114

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES	115
ZONE AGRICOLE	116
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	116
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	119
Section 3 : Équipements et Réseaux	125
 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NATURELLE	 128
ZONE NATURELLE	129
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	129
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	132
Section 3 : Équipements et réseaux	138
 ANNEXES AU RÈGLEMENT	 141
ANNEXE 1 : Le coefficient de végétalisation	142
ANNEXE 2 : Liste non exhaustive des espèces invasives	145
ANNEXE 3 : Travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux autorisés sur les éléments protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme	146
ANNEXE 4 : Bâtiments d'intérêt patrimonial protégés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	147
ANNEXE 5 : Barème de la valeur financière des arbres remarquables	148

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Préconisation :

Les dispositions générales du règlement littéral sont les règles du PLU qui s'appliquent à toutes les zones du PLU.

Il convient, pour le porteur de projet, de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

Le projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°4.

I - CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Pontchâteau.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Les règles du présent règlement littéral s'appliquent en complémentarité avec le **règlement graphique**. Sur le règlement graphique, sont délimités les contours des différentes zones du PLU dans lesquelles s'appliquent les règles édictées par le règlement littéral.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

II – Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation du sol

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme
- Les dispositions du Code de l'environnement
- La législation sur les Installations Classées,
- Les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime,
- Les Servitudes d'Utilité Publique, reportées à l'Annexe du PLU « Liste des Servitudes d'Utilités Publiques ». Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU.
- La législation relative à l'archéologie préventive
- Les dispositions relatives aux lotissements (articles L.442-9 et L.442-14 du code de l'urbanisme)
- Les dispositions applicables aux aires de stationnement

1 – Le règlement National d'Urbanisme

Indépendamment des règles prévues par le PLU, certaines règles spécifiques du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'opposent au pétitionnaire lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols.

Ces règles sont les suivantes :

- **L'article R. 111-2, salubrité ou sécurité publique** : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- **L'article R. 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **L'article R. 111-26, relatif à la protection de l'environnement** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement.
- **L'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

2 – Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont **reportées en annexe du PLU** conformément aux dispositions des articles R 151-51 et suivants du code de l'urbanisme. Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU. Elles existent sur la commune, notamment en matière de :

Protection des Monuments Historiques

Dans le périmètre de protection des monuments historiques (500 mètres de rayon autour des monuments historiques), tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le « Fuseau de la Madeleine » est ainsi greffé d'une servitude pour la protection des Monuments historiques (AC1), annexé au présent PLU.

Protection du domaine ferroviaire

Le domaine ferroviaire est protégé conformément aux dispositions en vigueur. Toute occupation, utilisation ou intervention sur ce domaine doit respecter les règles définies par la SUP présente en annexe sur les servitudes d'utilités publiques (faisant appel à l'Art. L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports), et toute autorisation préalable doit être obtenue auprès de l'autorité compétente.

3 – Les prescriptions archéologiques

Les secteurs de sites archéologiques figurent en annexe du PLU pour la bonne information du public.

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

En application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes peuvent prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III

• Article R.523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

• Article R.523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques. Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

• Article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

• Article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

• Article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune. »

• Article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où

ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Code de l'urbanisme

• Article R.111-4 du Code de l'urbanisme

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

Code de l'environnement

• Article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

Code pénal

• Article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

Le service administratif compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne en matière d'archéologie est

**Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01**

4 – Les périmètres de préemption

Le Droit de préemption urbain : au titre des articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, et conformément à la délibération du Conseil municipal prise de manière concomitante à l'approbation du PLU, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

5 – Les règles relatives aux lotissements

S'ajoutent aux règles du PLU, les règlements de lotissement, dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

S'appliquent également les dispositions des articles du code de l'urbanisme :

- L.442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.
- L.442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

6 – Les règles relatives aux aires de stationnement

Les articles L111-19, L151-31 à L151-37 du code de l'urbanisme s'appliquent. Ces articles concernent notamment les aires de stationnement attachées aux logements locatifs sociaux, aux surfaces commerciales et salles de cinéma soumis à autorisation, les hébergements pour personnes âgées... etc. La Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables impose aux aires de stationnement extérieures d'une superficie supérieure à 1 500 m² de s'équiper « *sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables à celle qui résulterait de l'application du premier alinéa du présent I. Lorsque plusieurs parcs de stationnement sont adjacents, les gestionnaires peuvent, d'un commun accord dont ils peuvent attester, mutualiser l'obligation mentionnée au même premier alinéa sous réserve que la superficie des ombrières réalisées corresponde à la somme des ombrières devant être installées sur chacun des parcs de stationnement concernés.* de s'équiper sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. » Certains cas énumérés au deuxième paragraphe de cet article sont exonérés de cette obligation.

7 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Les opérations d'ensemble proposées sur les secteurs concernés devront tendre vers la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

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 (R.151-18 du code de l'urbanisme).

Quatre catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent :

- La **zone Ua** correspond au centre-bourg traditionnel de la commune.
- La **zone Ub** correspond à la zone urbaine destinée principalement à l'habitat. Elle comprend trois sous-secteurs UB1, UB2 et UB3, différents en fonction de leur densité.
- La **zone Ui** correspond aux activités et équipements d'intérêt collectif de loisirs, sportifs et culturels. Elle comprend le sous secteur **Uib**, STECAL à vocation de développement de l'activité du centre de soin.
- La **zone Ue** correspond à la zone d'activités économiques, industrielles et commerciales incompatibles avec l'habitat. Elle comprend un sous-secteur Ue1 correspondant à la zone d'activités du Landas, un sous-secteur **Ueb**, STECAL à vocation économique de Beaulieu, un sous-secteur **Uec** correspondant à la Zone à vocation commerciale le long de la RD 773, et un sous-secteur **Uel** destiné aux équipements d'intérêt collectif de nature industrielle.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera de démontrer la compatibilité vis-à-vis de la capacité des stations d'épuration et réseaux de collecte.

Deux catégories de zone 1AU existent :

- Les **zones 1AUb** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation d'habitat. Ces zones peuvent être directement ouvertes à l'urbanisation
- Les **zones 1AUe** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation économique. Ces zones peuvent être directement ouvertes à l'urbanisation. Un sous-secteur 1AUea délimite un secteur pensé pour le développement de l'activité artisanale de proximité.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (R.151-20 du code de l'urbanisme).

Elles sont intitulées « zones 2AU ». Deux catégories de zones 2AU existent :

- Les **zones 2AUb** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation d'habitat à long terme. Elles ne sont pas directement ouvertes à l'urbanisation.
- Les **zones 2AUe** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation économique à long terme. Elles ne sont pas directement ouvertes à l'urbanisation.

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. 5 catégories de zones agricoles existent sur Pont-château :

- La **zone A**, qui caractérise les espaces ruraux et les secteurs réservés aux activités agricoles.
- La **zone Aenr** correspond aux secteurs dédiés au développement des énergies renouvelables
- La **zone Ah** correspond au hameau de la Grée pour permettre les nouvelles constructions d'habitation sur le site d'une ancienne exploitation agricole.
- La **zone Ar** correspond au secteur dédié aux activités rurales, non agricoles (site de la CUMA).

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Elles peuvent correspondre aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Six catégories de zones naturelles sont distinguées :

- La **zone N** correspond à un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent, et des fonctions écologiques qu'il dessert.
- La **zone Nf** correspond aux espaces de nature forestière à protéger.
- La **zone Np** identifie les espaces naturels de protection stricte.
- La **zone NI** correspond à un secteur à vocation touristique identifié pour de l'hébergement touristique, un espace d'accueil pour des réceptions ou séminaires au Château de Bodio.
- La **zone Nla** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- La **zone Nlc** correspond au camping de Beaumard.

IV - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

1 - Installation classée pour la protection de l'environnement et périmètre de réciprocité

Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, l'environnement...etc.

Elles sont règlementées aux articles L.511-1 à L.511-2, et R.511-9 à R.517-10 du code de l'environnement qui détermine notamment un **périmètre d'éloignement à respecter entre l'exploitation nuisible et les habitations**, suivant le classement de l'ICPE.

A ce titre, et au regard de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, les nouveaux bâtiments d'élevage doivent respecter une distance d'éloignement de 100 mètres par rapport aux habitations occupées par des tiers.

La priorité est donnée à la préservation de l'activité agricole à l'intérieur des périmètres d'exploitation de 100 m autour des bâtiments d'exploitation. Ainsi, dans ce périmètre :

- Les changements de destination des bâtiments ne sont pas possibles, dans le but de ne pas réintroduire de tiers et de compromettre l'activité agricole.
- Les extensions des habitations de tiers déjà existantes restent possibles, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations.
- La construction d'annexes aux habitations de tiers déjà existantes reste possible, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments de tiers et l'exploitation agricole.

2 - Risque sismique

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel événement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

La commune est classée en zone d'aléa de niveau 3, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Dans les zones de sismicité 3, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie II, III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds effectués sur les bâtiments de catégorie IV (I- article R563-5 du code de l'environnement).

2 - Risque d'inondation

La commune de Pontchâteau est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes et de débordement de cours d'eau, selon le DDRM 2024 et la base de données Géorisques. Ce risque est davantage concentré sur le sud de la commune.

Pontchâteau n'est concernée par aucun Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) ni par un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) déjà approuvé. Toutefois, le département de Loire-Atlantique est couvert par la Directive Inondation (DI), déclinée en Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation (SNGRI), en Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne, en

Stratégies Locales de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) et en Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).

Même si la commune n'est pas directement incluse dans ces périmètres, elle s'inscrit dans ce cadre global de prévention et de gestion des risques qui vise à réduire la vulnérabilité face aux inondations.

3 - Mouvement de terrain

La commune de Pontchâteau est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles d'aléas faibles et moyens (cf. Annexe du PLU). En application de l'article 68 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN), est prévue la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant tout projet de construction, la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

4- Nuisance sonore

L'arrêté préfectoral du 19 novembre 2020 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de PONT-CHATEAU classe la route départementale 33, la route départementale 773 et la route nationale 165 en plusieurs catégories :

Route	Tronçon	Débutant	Finissant	Catégorie
D33	D33_14	LIMITE COMMUNE SAINTE ANNE / B	R DE LA CADIVAIS	4
D 773	D773_17	LIMITE COMMUNE DREFFEAC	N165	3
D 773	D773_21	R DE LA CADIVAIS	LIMITATION 50/70	4
D 773	D773_22	LIMITATION 50/70	LIMITATION 70/80	3
D 773	D773_23	LIMITATION 70/80	LIMITE COMMUNE BESNE	3
N165	N165_3	LIMITE COMMUNE PONTCHATEAU	LIMITE COMMUNE HERBIGNAC	2
N165	N165_4	LIMITE COMMUNE SAINTE ANNE	LIMITE COMMUNE SAINTE REINE	2
N165	N165_7	LIMITE COMMUNE PRINQUIAU	LIMITE COMMUNE CAMPBON	2

Il prend en compte les infrastructures ferroviaires traversant la commune de PONT-CHATEAU. Ainsi, les constructions doivent répondre aux exigences exposées dans cet arrêté. L'arrêté en question est annexé au présent PLU.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

1 - Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de **règles alternatives** qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

2 - Permis de démolir

En application de l'article R 421-28, doivent être précédés d'un permis de démolir tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, est soumise à autorisation de démolir toute démolition de construction.

3 - Edification des clôtures

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Les dispositions sur les clôtures s'appliquent que la clôture soit implantée sur la limite ou en retrait.

4 - Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

5 - Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol*, de hauteur*, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

6 - Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)

L'ITE par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publique.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30 centimètres maximum peut être autorisé sur :

- L'alignement des emprises ou voies publiques à condition de ne pas faire obstacle au maintien des normes pour le passage des personnes à mobilité réduite sur le domaine public, sous réserve de son insertion paysagère et de l'avis favorable du gestionnaire de voirie
- Les règles de recul prévues par le règlement.

Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE est interdite pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'ITE est interdite dans les zones UA.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé, destiné à de la voirie, ce débord d'ITE est interdit.

7 - Application du Règlement aux parcelles issues de la division

L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que :

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

Le PLU ne s'oppose pas à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU s'applique à l'unité foncière initiale.

VI - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU

1 - Espace boisé classé

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des **articles L. 113-2 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, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres dans ces EBC sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

Les aménagements légers de types : liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :

- D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- De ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

2 - Éléments du paysage protégés au titre du L 151-23

En dehors des travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux détaillés en **annexe 3 du présent règlement**, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre de l'article **L 151-23 du Code de l'Urbanisme** (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie.

Aucune activité ne doit compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

Pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la **séquence ERC (Eviter Réduire Compenser)** comme définie au sein du Code de l'environnement. Pour des motifs de préservation de la qualité paysagère des lieux, d'équilibre environnemental, de préservation de la biodiversité du quotidien, la conservation de haie ou d'arbre pourra être exigée.

Les haies végétales composées d'essences locales, et les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Une attention particulière est portée aux alignements d'arbres et haies situés aux abords des cours d'eau, constituant des ripisylves*, qui sont à conserver et à entretenir afin de préserver la qualité des cours d'eau, lutter contre les inondations et protéger les berges contre l'érosion.

- Constitue **une haie**, une entité végétale linéaire de 20 mètres de large maximum et présentant soit une strate arbustive (avec ou sans autres strates de végétation), soit une strate arborée, mais qui doit être doublée d'une strate arbustive (arbustes et/ou broussailles). Elles peuvent être plantées en double ou en triple.
- Constitue **un boisement**, ou un bois, selon la classification de l'Institut géographique national, une surface de plus de 0,5 ha, composée d'arbres pouvant atteindre 5 m de hauteur à maturité in situ avec un couvert boisé d'au moins 10 %.
- Constitue un **alignement d'arbres**, une entité végétale linéaire constituée exclusivement d'une strate arborée d'essences de haut jet (chênes, peupliers, frênes, etc.). Si une strate arbustive existe (arbustes ou broussailles) alors l'entité répond à la définition d'une haie.

La suppression des arbres et haies existant à l'occasion d'un projet d'aménagement ou de construction devra être nécessaire à la réalisation du projet et justifiée (exemple : création d'accès).

La suppression d'un ou plusieurs éléments du paysage repérés au plan graphique, qui ne peut être ni évitée ni réduite, donnera lieu à une **compensation par son auteur**, selon les règles suivantes

	Zone agglomérée (Zones U et AU)		Hors zone agglomérée (Zones agricoles)		Hors zone agglomérée (Zones naturelles)	
	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé
Haie bocagère	1 ml	1 ml	1 ml	1,5 ml	1 ml	2 ml
Alignement d'arbres	1 arbre	1 arbre	1 arbre	2 arbres	1 arbre	2 arbres
Boisement	1 m ²	1m ²	1 m ²	1m ²	1m ²	2m ²

1 ml = 1 mètre linéaire

Par exception, ne sont pas soumis aux règles de compensation la création ou l'élargissement d'entrée de champs, dans la limite d'une largeur totale de 10 mètres. Cette exception doit fait l'objet d'une déclaration préalable déposée en Mairie.

3 – Arbre remarquable protégé

Des arbres remarquables sont repérés au règlement graphique, et protégés au titre du **L151-23 du code de l'urbanisme**. L'inventaire des arbres remarquables figure en annexe du PLU.

Un retrait minimum de 10 mètres est imposé entre la construction et le tronc de l'arbre.

Chaque arbre est défini par une valeur monétaire. Ce référentiel, annexé au présent règlement en **annexe 5**, sera utilisé dans le cas d'expertises ayant pour objet des dégradations dues à des travaux, des accidents ou des actes de vandalisme sur ces végétaux.

La suppression d'un arbre remarquable repéré peut être autorisée uniquement pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ou dans le cas de travaux d'intérêt général (sur

l'espace public ou privé) et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. La suppression d'un arbre pour tout autre motif est interdite, et devra faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Toute suppression, qui n'a pas pu être évitée, devra être compensée, en nombre équivalent, par la replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte.

4 - Zone humide et zone inondable

Toute construction, annexe* ou extension* est interdite dans les secteurs définis en tant que **zone inondable** sur le plan de zonage, hormis dans la zone UA.

Dans les **zones humides** repérées au règlement graphique sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages ;
- d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

Il est possible, dans les zones humides, d'y réaliser, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, et sous réserve d'avis favorable des syndicats de bassin versant :

- 1) Des travaux d'entretien et de gestion, nécessaires au maintien des caractéristiques de la zone humide ;
- 2) Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que dans les conditions fixées par la Loi sur l'Eau en l'absence d'alternatives avérées et, le cas échéant, sous réserve de mesures compensatoires adaptées.
- 3) Des installations, ouvrages et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), dans la mesure où des impossibilités techniques les empêchent d'être réalisés ailleurs ;
- 4) Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - 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 de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
 - Lorsqu'ils participent à la gestion et à la valorisation agricole des zones humides, les chemins destinés au passage d'animaux.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections plus précises sur les zones humides, répondant aux dispositions réglementaires en vigueur, 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.

5 – Cours d'eau, mare et retenue d'eau

Tous les travaux susceptibles de modifier le profil d'un cours d'eau ou d'assécher une mare sont interdits. Les remblais et défrichements aux abords immédiats des cours d'eau, mares et retenues d'eau repérés au règlement graphique sont interdits. Seuls sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à leur préservation :

- les travaux nécessaires à la préservation de la qualité et à la restauration morphologique du cours d'eau ;
- les ouvrages hydrauliques d'intérêt général
- l'aménagement d'abreuvoirs pour le bétail des pâturages adjacents.

6 – Marge de recul aux abords des cours d'eau

En dehors des zones agglomérées, toute nouvelle construction, édification de clôture, hors clôtures pour le pâturage agricole, et toute annexe* ou extension* sont interdites dans les marges de recul aux abords des cours d'eau (20 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau lorsque le cours d'eau n'est pas cadastré, 20 mètres par rapport à la limite parcellaire lorsque le cours d'eau est cadastré ou appartient ou domaine public), identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Tout remblai ou imperméabilisation du sol y est également interdits. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration des habitats ou diminuer les inondations ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation*, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

En dehors des espaces urbanisés, une bande tampon de caractère perméable ou végétalisé d'une largeur minimum de 5 mètres devra être maintenue dans cette marge de recul. Les chemins, les digues et les ripisylves* sont compris dans cette largeur de 5 mètres.

7 – Marge de recul aux abords des axes routiers

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage, au titre des articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme :

Route départementale	Marge de recul
RD 773	-Bâtiments sensibles au bruit, à savoir les habitations, les établissements médicosociaux, scolaires et de tourisme (hôtels) :100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. -Autres bâtiments : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
RD 16, RD 33, RD 33A, RD 126, RD 204 et RD 965	25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas

souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

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

Dans les dispositions réglementaires relatives aux clôtures, il convient de préciser systématiquement (pour les zones traversées ou limitrophes de RD) « Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits ».

Par ailleurs, les haies et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental. Elles doivent respecter le recul suivant :

- clôture électrique ou ronces artificielles (barbelés) : au moins 0,5 m de retrait de l'alignement ;
- arbres et arbustes :
 - si hauteur > 2m : retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement ;
 - si hauteur < 2 m, retrait minimum de 0,5 m à partir de l'alignement.

Les propriétaires riverains doivent également veiller au bon état phytosanitaire de leurs plantations privées situées à proximité de la limite avec le domaine public routier départemental et, en particulier, de leurs arbres de moyen et haut jet et anticiper tout risque pour la sécurité publique en procédant à l'abattage des sujets morts ou malades.

Cette obligation de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

8 – Espace vert protégé

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2° alinéa du Code de l'urbanisme, sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Les nouvelles aires de stationnement ne sont pas autorisées dans ces espaces.

Seules les constructions légères, sans fondation, d'une emprise au sol* maximale de 10 m² destinés à leur gestion, à leur ouverture au public, ou à leur mise en valeur sont autorisées.

L'entretien des sujets (taille/émondage/élagage/enlèvement des arbres chablis et morts, recépage) est autorisé et n'est pas soumis à déclaration préalable.

9 - Emplacement réservé

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un

numéro de référence. La liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques donne toutes les précisions sur la destination de chacune de ces réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme

10 – Bâtiment d'intérêt patrimonial

Au règlement, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des immeubles et monuments d'intérêt patrimonial sont identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ils figurent au règlement graphique, et sont présentés à l'**annexe 4** du présent règlement.

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au plan graphique :

- La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;
- La démolition des éléments bâtis de faible qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.
- Les constructions en pierre ou en terre sèche auront une toiture en ardoise naturelle ou en matériau d'aspect similaire.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade ou en toiture, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti devra faire l'objet d'un permis de démolir.

Toute intervention sur ces bâtiments :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

11 – Bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle

Ces bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2) du code de l'urbanisme.

La demande de changement de destination* de ces bâtiments sera soumise, lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, à l'**avis conforme** de :

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**), en zones agricoles ;
- La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (**CDNPS**), en zones naturelles.

Pour ces bâtiments repérés au règlement graphique :

- La conservation partielle des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;
- La démolition partielle des éléments bâtis de qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.

Toute intervention sur ces bâtiments :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
- Devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

12 – Petit patrimoine bâti protégé

Au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés de la manière suivante :

La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;

13 – Chemins piétons à conserver

Les cheminements existants constituent un maillage de liaisons piétonnes en milieu urbain qu'il convient de préserver. Ils concourent également à la qualité des paysages en milieu rural et constituent des itinéraires de promenade. Il est interdit de couper la continuité des chemins et des rues identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme (même si des interdictions de certains modes de déplacement peuvent exister). Les chemins identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151 - 38 du code de l'urbanisme ne doivent être ni cimentés ni bitumés, et les travaux réalisés à leurs abords ne devront pas compromettre l'ouverture et la continuité de ces itinéraires.

14 – Linéaires commerciaux

Des linéaires commerciaux sont inscrits au règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Deux degrés de protection existent et sont réglementés de la manière suivante :

1) Le long des voies concernées par un linéaire commercial simple

Le changement de destination* des rez-de-chaussée des constructions de premier rang* est interdit vers de l'habitat et de l'hébergement touristique. Il est toutefois admis que la destination Habitation peut changer de destination vers Hébergement touristique.

2) *Le long des voies concernées par un linéaire commercial renforcé*

Sont autorisées dans les rez-de-chaussée des constructions neuves en premier rang*, les sous destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration. Y sont interdites en rez-de-chaussée sur rue les sous-destinations Bureaux, Logements. La hauteur minimale des rez-de-chaussée des constructions est de 3 mètres minimum.

Le changement de destination* des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » n'est autorisé que vers la sous-destination « restauration »

Le changement de destination* des autres destinations et sous-destinations en rez-de-chaussée des constructions de premier rang* est interdit vers de l'habitat, « activités de service où s'effectue d'accueil d'une clientèle », et « bureaux ».

Toutefois, ces règles ne s'appliquent 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.

15 – Secteurs de commerce

Un secteur de commerce est identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Un degré de protection existe et est réglementé de la manière suivante :

1) *Dans les secteurs de commerce simples*

Le changement de destination des locaux existants relevant des sous-destinations « artisanat et/ou commerce de détail », ou « activités de services avec l'accueil d'une clientèle » est interdit vers une destination d'habitat.

En cas de démolition, le rez-de-chaussée de la nouvelle construction devra permettre l'implantation d'un bâtiment « d'artisanat et commerce de détail », avec une surface minimale de vente de 2000m², qui réponde aux besoins de consommation hebdomadaires à exceptionnels.

16 – Autres secteurs

- Les **secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Elles sont précisées en pièce n° 4 du PLU.

VII – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les 5 destinations et 22 sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU. Il définit les destinations principales et les sous-destinations auxquels fait référence le présent règlement. Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme vient modifier et apporter des éléments de précision sur ces sous-destinations.

Conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, **les locaux accessoires* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Le tableau ci-après récapitule les définitions de ces sous-destinations, auquel fait référence le présent règlement.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Exemples : vente à la ferme, brasserie, méthaniseur... etc.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Exemples : maisons forestières, scieries... etc.
Habitation	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre les maisons individuelles et immeubles collectifs, les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre également les résidences étudiantes avec service parahôtelier, les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et activité de services	

Artisanal et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (drive client). Exemples : les épiceries, les hypermarchés, les salons de coiffure, les ateliers de réparation/construction avec vitrine, garage automobile... etc.
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. N'inclus pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	Constructions dédiées à la présentation et à la vente de biens entre professionnels. Exemples : enseigne METRO, grossistes... etc.
Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Exemples : profession libérale (avocat, architecte, médecin...), les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile... etc.
Cinéma	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.
Hôtels et autres hébergements touristiques	Comprend les hôtels ainsi que toutes les constructions destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisé. Comprend également les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping... etc.

Équipements d'intérêt collectif et service publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales publiques ou privées investies d'une mission de service public. Exemples : préfecture, mairie, gendarmerie, caserne des pompiers, URSSAF, SNCF, RATP, régie de transports publics... etc.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Exemples : les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité... etc. Comprend également les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	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. Exemples : crèche, maternelle, lycée, les enseignements supérieurs, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés... etc.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Exemples : les salles de concert, les théâtres, les opéras... etc.
Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Exemples : stade de foot, piscines municipales, les gymnases... etc.
Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Exemples : salles polyvalentes, maisons de quartier, locaux pour assurer la permanence d'un parti politique, syndicat, association, salles de sport privées, aires d'accueil des gens du voyage... etc.
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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. Exemples : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture... etc.
Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de

	retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données (data center).
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Exemples : centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths... etc.

VIII – LEXIQUE

Les schémas suivants n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle, sans présenter de valeur réglementaire.

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles expliquent la manière dont les termes utilisés doivent être interprétés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Chaque terme suivi d'un astérisque signifie que celui-ci est expliqué dans le lexique à l'exception des termes : construction, bâtiment et voie.

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc. Il constitue une annexe.

Abri pour animaux

Lieu de refuge pour les animaux permettant de les protéger, ainsi que leurs aliments, des intempéries. C'est une construction légère en bois sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site.

Accès

Entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère

Rebord surélevé situé en bordure de toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité. Cet élément compte dans le gabarit défini par le règlement.

Activités existantes

Sont considérées comme des activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

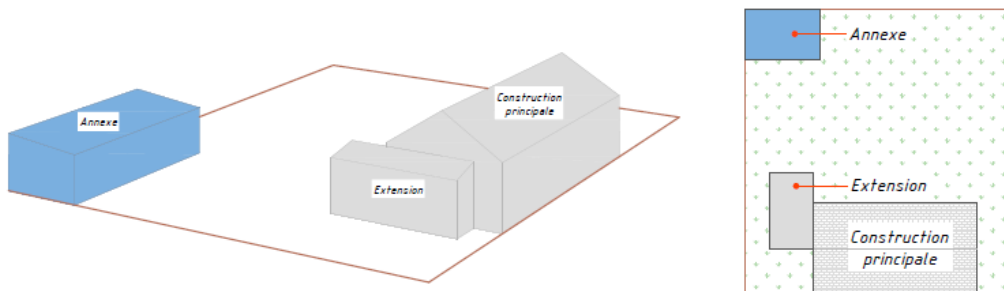
Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.

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 ne dispose pas d'accès direct avec la construction principale. À titre d'exemple, une dépendance, ou un garage, sans accès direct avec la construction principale, constitue une annexe.



Aménagement léger

Le caractère léger d'un aménagement s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de son caractère réversible, de la taille de l'aménagement, notamment au regard des dimensions du site.

La localisation comme l'aspect des aménagements ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.

Dans les espaces naturels, les aménagements légers doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (caractère démontable de l'aménagement, caractère réversible des éventuelles fondations...).

Attique Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,5 mètres au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Bâtiment (Lexique National de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. La clôture comprend les piliers et les portails. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

Changement de destination

Le changement de destination a pour but de transférer tout ou parties des surfaces d'une construction identifiée dans une destination initiale définie aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme vers une autre destination.

Conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

En zone A et N, le changement de destination en habitation est interdit. Seuls les **anciens bâtis agricoles** d'intérêt patrimonial identifiés dans le règlement graphique peuvent changer de destination en **habitation**.

Comble aménageable

Le volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. Ils disposent d'une hauteur de plafond de 1,80 m minimum.

Construction (Lexique National de l'urbanisme)

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

Construction existante (Lexique National de l'urbanisme)

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

Construction de premier rang

Le premier rang constitue le front bâti le plus proche de la voie. Ainsi, les constructions de « premier rang » correspondent aux constructions les plus en avant sur la voie. Par opposition, ne constituent pas des constructions de premier rang les constructions dites « en drapeau » ou en « second rideau* ».

Continuité du front bâti

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des constructions ou extensions. Dans les cas précisés au présent règlement, une implantation en limite séparative adossée à une construction existante est imposée, si elle contribue à assurer la continuité du front bâti.

Cours d'eau

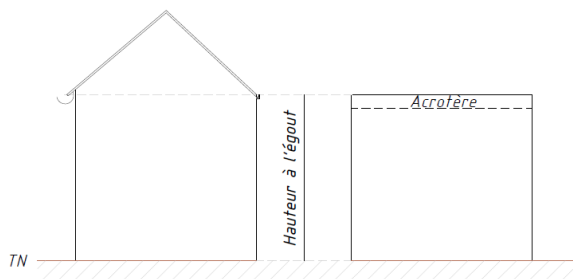
Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent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

Emprise publique

Se référer à la définition : « voies et emprises publiques ».

Égout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. Dans le cas où il n'y a pas d'égout du toit, le point de rencontre entre la façade et la toiture fait office de référence.



Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet

Sont considérés comme éléments techniques en saillie de façade ou sommet, les ouvrages ne créant pas de surface de plancher tels que :

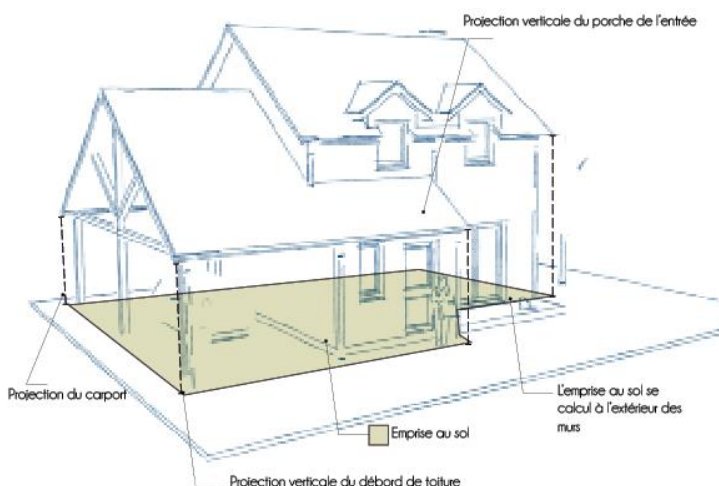
- les installations de production d'énergie renouvelable,
- les édicules techniques (climatisation, ascenseurs, socles, appuis de fenêtre ...),
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, garde-corps y compris sous forme d'acrotères ...).

Emplacement réservé

Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol (Lexique National de l'urbanisme)



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

Espace libre

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Espace vert

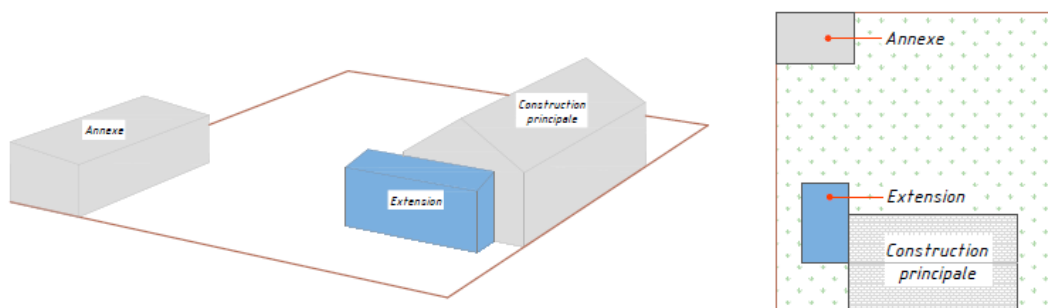
Un espace vert est un espace libre de construction qui doit être, dans tous les cas, végétalisé ou faire l'objet d'un traitement paysager en totalité ou en partie. Un jardin peut constituer un espace vert.

Exhaussement du sol

Élévation du niveau du sol par l'apport de terre. L'extraction de terres doit faire l'objet d'une autorisation si la hauteur est supérieure à 2m sur 100m².

Extension (Lexique National de l'urbanisme)

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 (Lexique National de l'urbanisme)

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.

Faîtage

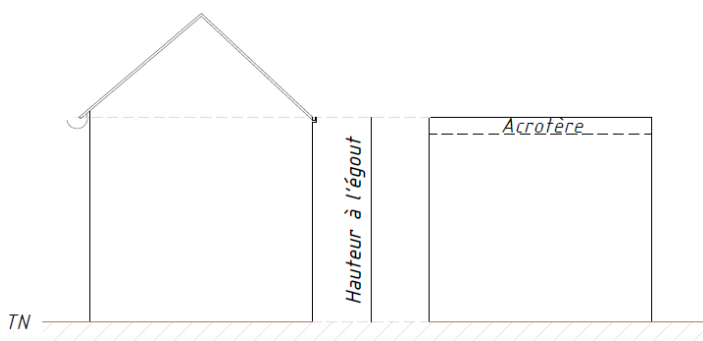
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit (Lexique National de l'urbanisme)

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 (Lexique National de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture 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.



Habitation légère de loisirs

Au sens de l'article R111-37 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Habitat léger permanent

Au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Limites séparatives (Lexique National de l'urbanisme)

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 (Lexique National de l'urbanisme)

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.

Logement de fonction

Pour les exploitations agricoles, la création d'un logement de fonction doit justifier que la présence de l'agriculteur soit indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations. Ce logement est situé sur le site de l'exploitation (local accessoire).

Pour les sites industriels ou artisanaux, la création d'un logement de fonction doit justifier que la présence d'un gardien soit indispensable pour une surveillance permanente et rapprochée du site.

Un logement de fonction est un logement rattaché à une activité professionnelle et réservé à l'usage d'une personne exerçant cette activité sur le site concerné. Il est généralement situé sur le même terrain ou à proximité immédiate de l'entreprise, de l'école, ou de l'établissement auquel il est lié.

Logements aidés

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.), Prêt Locatif Social (P.L.S), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.), Prêt Social
- Locatif d'Accession (P.S.L.A.), Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

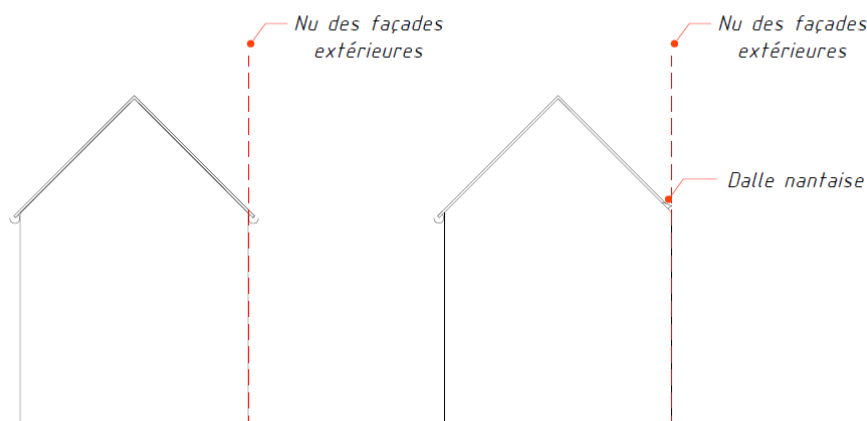
Logement social :

Sont considérés comme des logements sociaux :

- Catégorie A : les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ou par les financements qui leur seront substitués.
- Catégorie B : les logements locatifs « abordables » financés par un PLS (Prêt Locatif Social) ouvert aux particuliers et aux opérateurs privés.
- Catégorie C : les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Nu des façades extérieures :

Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage bâti, abstraction faite des saillies sur ce nu.



Zone UA

Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent Règlement. Au-delà d'une certaine surface (10 m²), et en fonction de ses caractéristiques (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), une piscine peut être soumise à déclaration préalable ou permis de construire.

Elle se compose d'un bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Selon sa localisation sur la parcelle et son lien avec l'habitation, une piscine sera considérée comme une extension de l'habitation ou comme une annexe.

Plantation

Une plantation désigne un arbre, un arbuste, un arbrisseau. Il peut s'agir d'une haie de végétaux, d'un bosquet, d'un arbre isolé comme d'un massif. Ne sont donc pas considérées comme plantation les vivaces, la pelouse... etc.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

Surface éco-aménageable

Une surface éco-aménageable est une surface favorable à la biodiversité. Elle comprend les surfaces semi-perméables (graviers, pavés, espaces verts sur dalle), les toitures et murs végétalisés, ainsi que les surfaces de pleine terre. À l'inverse, une surface imperméable pour l'eau et l'air, sans végétation, n'est pas une surface éco-aménageable. La surface éco-aménageable est associée au calcul du coefficient de végétalisation, qui correspond au rapport entre les surfaces éco-aménageables et la surface totale du terrain.

Recul ou retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant le nu des façades extérieures des constructions des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement en tout point à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Réhabilitation ou rénovation d'un bâtiment

Vont constituer des travaux de réhabilitation ou rénovation de bâtiment toutes opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée. Les travaux de réhabilitation ont pour objectif la conservation de l'état général du logement, sans dénaturer son caractère historique, ou architectural, et sans destruction du bien. Les travaux de rénovation vont consister au remplacement des matériaux ou des parties endommagées du bâtiment.

Dans les deux cas, il n'y a pas de destruction totale du bien.

Ripisylve

On appelle ripisylve la végétation qui borde les cours d'eau naturels ou artificiels. Elle se caractérise par une végétation broussailleuse, arbustive ou arborée propre aux rives des cours d'eau (saules, aulnes, frênes, noisetiers, aubépines... Les bouleaux ne sont pas adaptés aux berges des cours d'eau). La ripisylve comporte de nombreux intérêts pour l'écologie des cours d'eau et doit, en conséquence, être préservée et entretenue.

Second rideau

Une parcelle ou construction en second rideau se situe à l'arrière d'une parcelle déjà bâtie par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la parcelle avec l'emprise publique* n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.

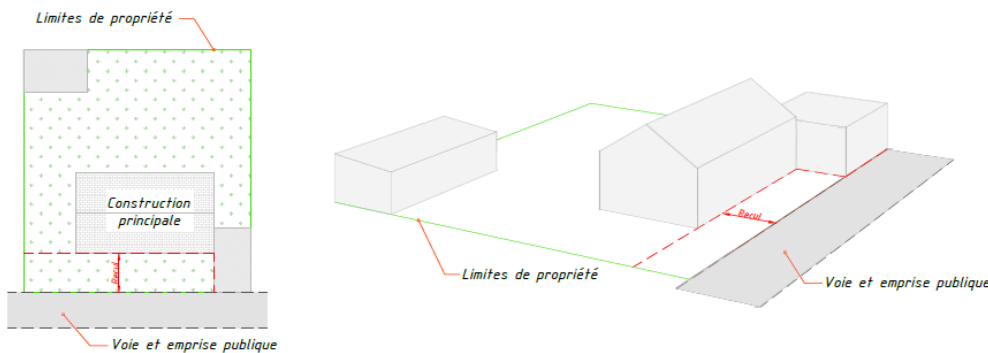
Unité foncière ou terrain

Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un

emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Voies ou emprises publiques (Lexique National de l'urbanisme)

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



Zone agglomérée

Une zone agglomérée est un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou le borde.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

Préconisation :

Les dispositions spécifiques à la zone urbaine s'appliquent en complément des dispositions générales et des prescriptions graphiques.

Il convient, pour le porteur de projet, de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

Le projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°4.

Quatre catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent :

- La **zone Ua** correspond au centre-bourg traditionnel de la commune.
- La **zone Ub** correspond à la zone urbaine destinée principalement à l'habitat. Elle comprend trois sous-secteurs UB1, UB2 et UB3, différents en fonction de leur densité.
- La **zone Ul** correspond aux activités et équipements d'intérêt collectif de loisirs, sportifs et culturels.
- La **zone Ue** correspond à la zone d'activités économiques, industrielles et commerciales incompatibles avec l'habitat.

Zone Ua

La zone UA est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ua1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	OUI
	Cinéma	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	OUI
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs* ;
- Les habitats légers permanents* ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane à l'exception de ceux liés à une activité en place d'entretien de ces véhicules (garage, carrosserie ...)

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de services, ou d'autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés sous condition d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, chaufferie, etc.,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions d'habitation, situées dans les **secteurs affectés par le bruit** définis par l'arrêté relatif aux nuisances sonores du 5 novembre 2020, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les constructions à sous-destination d'industrie sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel
- Dans le **secteur inondable** identifié par une trame sur le plan de zonage, les nouvelles constructions ou la reconstruction après sinistre ou après démolition, devront être implantées avec un seuil d'implantation de plancher établi à une hauteur minimale de 4,00 mètres NGF69

Article Ua 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel :

Le long des voies concernées par un linéaire commercial (simple ou renforcé), s'appliquent les dispositions relatives aux prescriptions graphiques correspondantes (cf. Dispositions générales), qui réglementent les destinations des rez-de-chaussée autorisées.

Dans les zones concernées par un secteur de commerce (simple), les destinations sont réglementées par les dispositions relatives à la prescription graphique correspondante (cf. Dispositions générales).

En zone Ua, toute opération de plus de 15 logements situés devra prévoir au minimum 10% de logements sociaux* et/ou 10% de logements aidés*.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

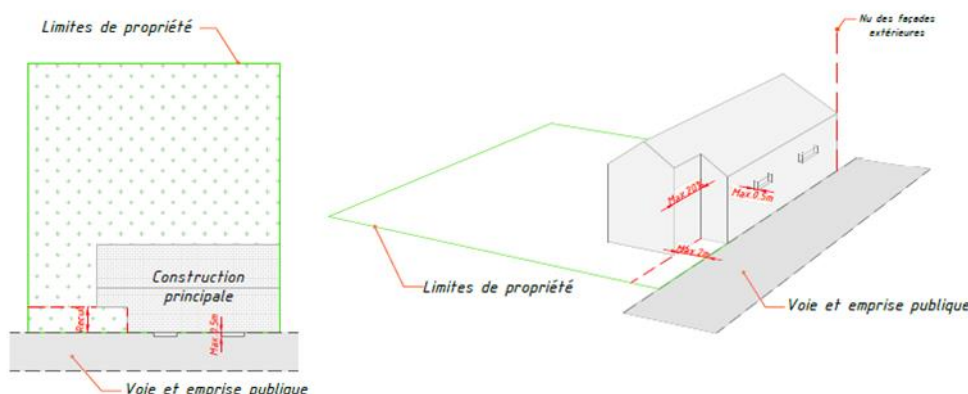
Article Ua 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques* :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article. Sauf indication spécifique portée sur les plans du règlement graphique ou dans les dispositions réglementaires et générales :

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades. Afin de garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle du quartier et sous réserve de l'avis du gestionnaire de voirie, les balcons en saillie de 0.50 mètre maximum sont autorisés à partir du 1er niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

Ci-dessous des schémas explicatifs, à titre informatif :



Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect, de visibilité ou de sécurité routière.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU, l'implantation d'annexe ou d'extension pourra être autorisée dans la continuité des constructions existantes, sans aggraver la situation existante.

La façade principale des immeubles collectifs devra s'implanter parallèlement à la voie principale, sauf impossibilité liée à la géométrie de la parcelle.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

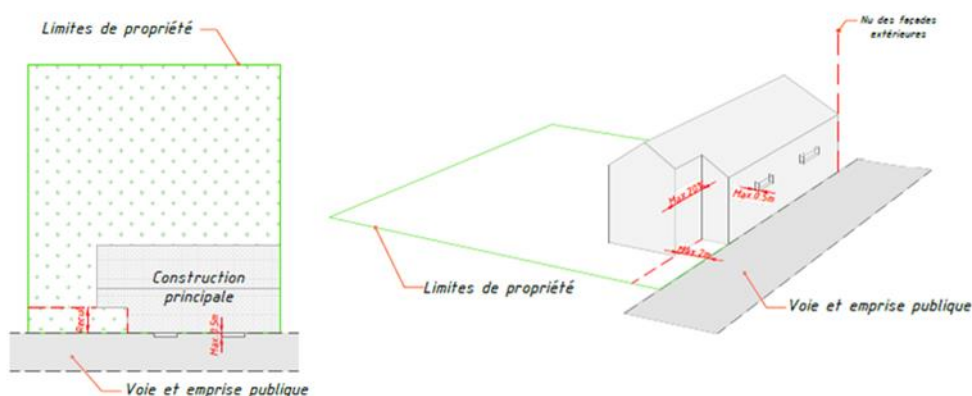
Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Rappel : Pour la préservation des arbres isolés à protéger au titre du L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 10 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement, le nu des façades des constructions devra être implanté sur au moins une des limites séparatives. L'implantation sur les deux limites séparatives pourra être imposée afin d'assurer une continuité du front bâti, notamment pour les parcelles de faible largeur. En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 2 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera observé un recul de 4 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

Ci-dessous des schémas explicatifs, à titre informatif :



Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement, le nu des façades des constructions devra être implanté soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment prise à l'égout de toiture avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

En fond de parcelle, les annexes de moins de 20 m² de type abri de jardin pourront s'implanter librement vis-à-vis de la limite séparative.

Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- La possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 3 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes*.

Hauteur * des constructions :

De manière générale, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue. La hauteur du bâtiment ne doit pas porter atteinte au paysage environnant.

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5%, la hauteur est mesurée à la cote moyenne entre le point le plus haut et le plus bas de part et d'autre de la construction.

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 2 étages + comble aménageable* ou attique* avec une hauteur à l'égout de toiture limitée à 11.20 m.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, sans permettre la création d'un étage supplémentaire non autorisé par le présent règlement de zone.

Article Ua 4 : Qualité architecturale des constructions

Toute réhabilitation*, rénovation*, ou changement de destination de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Extension, annexe et réhabilitation* de l'existant :

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet* :

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées. Le comble* s'inscrit dans les toitures historiques en référence au patrimoine bâti d'intérêt local identifié.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

En cas de conception architecturale contemporaine, des toitures (toiture-terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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.

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Façades :

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

La mise en enduit des façades actuellement en pierre est interdite.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Article Ua 5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements sont recherchés.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de l'article 41 de cette loi, toute construction, extension ou rénovation lourde d'un bâtiment non résidentiel, concerné par le champ d'application de cet article, devra intégrer en toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

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

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Espace libre* :

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les pieds de murs seront de préférence végétalisés.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter 10% d'espaces libres (incluant les zones humides le cas échéant) et de préférence d'un seul tenant. Ces espaces libres devront intégrer des espaces verts* de qualité pouvant accueillir des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrés au paysage. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. En cas d'impossibilité liée à la présence de zones humides, un aménagement adapté devra être proposé.

Plantation* :

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Le recours aux espèces invasives est interdit, notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. **Annexe 2 du règlement**)

Les aires de stationnement inférieures à 1500 m² seront arborées dans la mesure du possible.

Coefficient de végétalisation :

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation* demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface éco-aménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

En zone Ua, le projet devra prévoir au minimum 10 % de surfaces éco-aménageables, selon les modalités de calcul précisées en annexe 1 du présent règlement.

Le coefficient de végétalisation* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Clôture :

Les clôtures* ne sont pas obligatoires.

Les clôtures* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces

libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner une gêne pour la sécurité routière, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils devront être conservés et au besoin réhabilités.

Les clôtures hors portail, formées par des haies végétales, sont à privilégier. Celles-ci devront être composées de préférence de trois essences végétales régionales et différentes. Les espèces invasives sont interdites, notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. Annexe 2 du présent règlement).

La hauteur maximale des clôtures est définie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Elle ne devra pas excéder 1,8 mètre en limite d'emprise publique, sauf s'il s'agit d'un mur représentant un intérêt patrimonial, et 2 mètres en limite séparative.

De manière générale, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts. Les clôtures composées d'éléments en plaque béton à l'exception des bordurettes en ciment, d'une hauteur de 0.25 mètre sur rue et d'une hauteur de 0.50 mètre en limite séparative, sont interdites.
- Les clôtures* de type bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, Plexiglas, filet et film plastique sont interdites

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement si les 2/3 de sa surface est ajourée.

Article Ua 7 : Stationnement

Stationnements des véhicules motorisés

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Une place de stationnement pour véhicule (hors normes PMR) équivaut généralement à 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long dans le cas de maisons individuelles. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR). Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et préservant les fonctions écologiques des sols (noues, haies arbustives, arbres ...).

Les parkings extérieurs nouvellement créés et existants de plus de 1 500 m² devront être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, sauf pour les exceptions prévues à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Pour chaque aire de stationnement nouvellement créée supérieure à 5 places et inférieure à 1500 m², la plantation d'un arbre par tranche de 5 places est exigée. Ces aires de stationnement devront contenir avoir un coefficient de végétalisation* égal à au moins 20% de leur surface.

Le nombre de stationnements automobiles correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans les Ua, le nombre de stationnements devra suivre les règles suivantes :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Habitation	2 places par logement individuel Par logement collectif : - 1 place de stationnement minimum pour les logements de type I - 1.5 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus. 1 place par logement locatif social*, logements aidés* ou logement de fonction*. 1 place par chambre d'hébergement
Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par fraction de 30 m ² de surface de plancher*
Commerce	1 place par fraction de 30m ² de surface de vente à partir de 150m ² de surface de vente
Restauration	1 place pour 10m ² de surface de plancher*
Équipement et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
Bureau	1 place pour 80m ² de surface de plancher*. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Pour une construction existante, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la rénovation, la réhabilitation* ou le changement de destination* de cette construction entraîne une

augmentation de la surface de plancher de plus de 30m², sauf impossibilité technique démontrée par le pétitionnaire.

La logique de mutualisation des stationnements devra être privilégiée. Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des places de stationnement, par des usagers différents au cours de la journée.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnements sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Les besoins de stationnements, leur éventuelle mutualisation, ou l'impossibilité technique de les réaliser seront à démontrer par le pétitionnaire, le cas échéant. Les roulements de stationnements liés à la temporalité journalière devront être pris en compte pour évaluer la mutualisation possible des stationnements.

Stationnements des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés peut être réduit de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres en autopartage.

Stationnement vélo

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations. Il devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation, groupant au moins deux logements, ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, un emplacement par logement d'une surface de 1,5 m² sera créé.
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher*.

Section 3 : Équipements et Réseaux

Article Ua 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

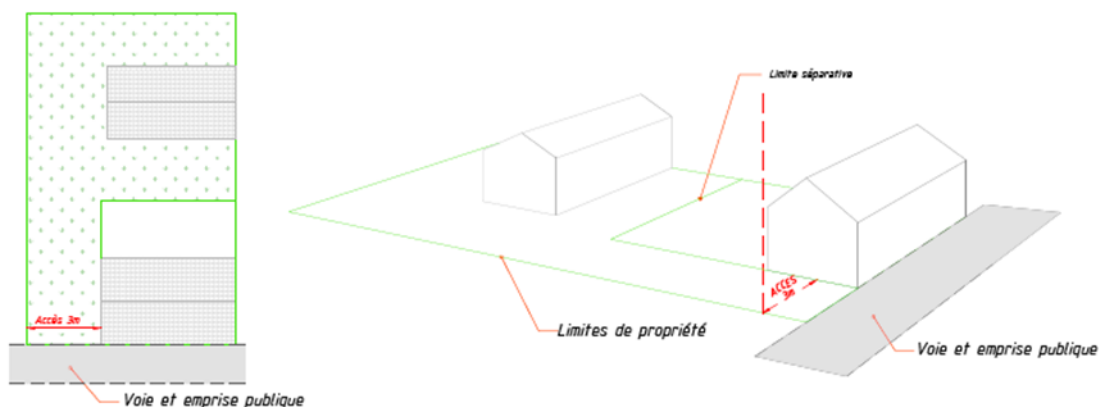
Accès

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic. La largeur de l'accès se calcule en tout point. Dans tous les cas, la largeur ne peut être inférieure à 3 mètres sans obstacle (arbres, coffrets techniques..., à l'exception du dispositif de fermeture).

Ci-dessous des schémas explicatifs, à titre informatif :



Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

En zone urbaine, les voies communes ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale de 7,5 mètres de plateforme pour les voies avec double sens de circulation et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ou les impasses. Dès lors que la voie en impasse est supérieure à 60 mètres il sera nécessaire de prévoir une aire de retournement. Celle-ci devra être d'une dimension suffisante pour permettre le retournement des engins de collecte des ordures ménagères et de défense incendie.

Gestion des déchets

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.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures

ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Article Ua 9 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Gestion des eaux pluviales

Il s'agit d'une gestion des eaux pluviales tendant vers le zéro rejet et privilégiant des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toiture stockante, chaussée réservoir, jardin de pluie). Dans les projets, il faut éviter d'excaver, la terre végétale est précieuse. Ce sont les 30 à 50 premiers centimètres qui permettent de stocker l'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;

- Les solutions de surfaces sont à privilégier (exemples : noue, espace-vert inondable, jardin de pluie)

Le remblai de tout fossé, douve, permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne devra pas être modifié de manière significative, sauf si cette modification ne perturbe pas l'écoulement naturel des eaux pluviales et n'entraîne pas le rejet d'eaux vers les propriétés voisines qui n'auraient pas dû les recevoir.

Pour toute construction nouvelle, un dispositif de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Zone Ub

La zone Ub est un secteur urbain à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle se divise en trois sous-secteurs :

- Ub1 : secteur où les immeubles collectifs R+2+C sont admis
- Ub2 : secteur correspondant à l'OAP du site de Quéral
- Ub3 : secteur où les immeubles collectifs Rdc +3 étages +Comble aménageable sont admis.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ub 1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Autorisé dans les zones Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	OUI
	Cinéma	OUI
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	OUI
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes
- Les habitations légères de loisirs* ;
- Les habitats légers permanents* ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane à l'exception de ceux liés à une activité en place d'entretien de ces véhicules (garage, carrosserie ...)

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de services, ou d'autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés sous condition d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, chaufferie, etc.,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, et sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté relatif aux nuisances sonores du 5 novembre 2020, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les constructions à sous-destination d'industrie sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel
- Dans le **secteur inondable** identifié par une trame sur le plan de zonage, les nouvelles constructions ou la reconstruction après sinistre ou après démolition, devront être implantées avec un seuil d'implantation de plancher établi à une hauteur minimale de 4,00 mètres NGF69

Article Ub 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel :

Le long des voies concernées par un linéaire commercial (simple) s'appliquent les dispositions relatives aux prescriptions graphiques correspondantes (cf. Dispositions générales), qui règlementent les destinations des rez-de-chaussée autorisées.

À l'exception de la zone Ub2, toute opération de plus de 15 logements situés **en zones urbaines ou à urbaniser** devra prévoir au minimum 10% de logements sociaux* et/ou 10% de logements aidés*.

En zone Ub2, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

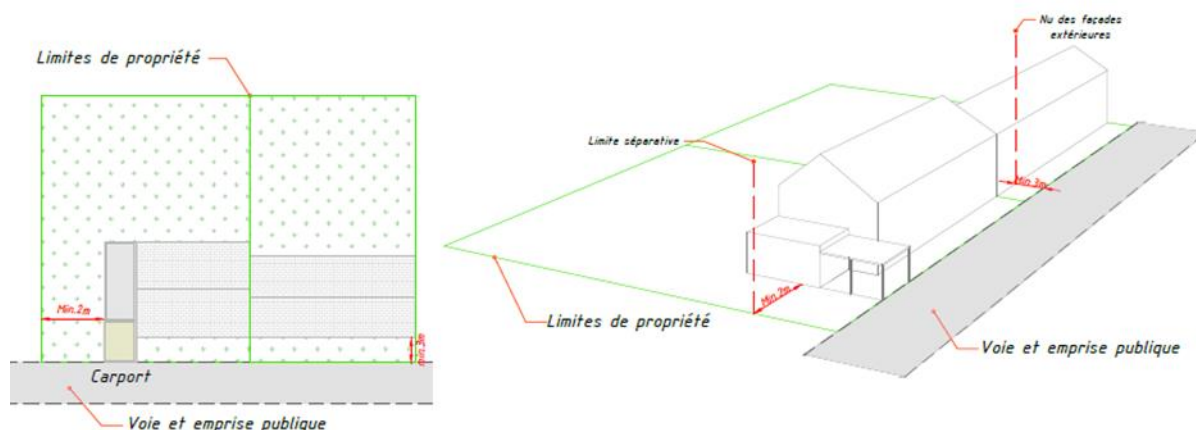
Article Ub 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques* :

Sauf indication spécifique portée sur les plans du règlement graphique ou dans l'OAP du site de Quéral ou dans les dispositions réglementaires et générales :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Il n'est pas imposé de retrait par rapport à l'alignement pour les stationnements couverts et non clos.

Ci-dessous des schémas explicatifs, à titre informatif :



En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect, de visibilité ou de sécurité routière.

Dans le cas où d'une construction existante ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU, l'implantation d'annexe ou d'extension pourra être autorisée dans la continuité des constructions existantes, sans aggraver la situation existante.

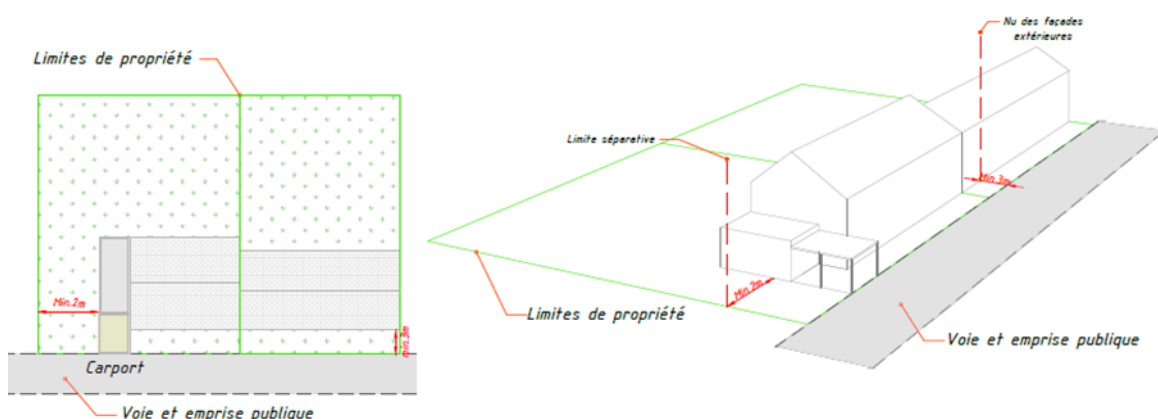
Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour la préservation des arbres isolés à protéger au titre du L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 10 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

- **En zone Ub**, le nu des façades des constructions à usage d'habitat individuel devra être implanté soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 2 mètres.
- Le nu des façades des constructions à usage d'habitat collectif et à destination autre qu'habitat devra être implanté soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.
- **En sous-secteurs Ub1, Ub2 et Ub3**, le nu des façades des constructions devra être implanté soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment prise à l'égout de toit* avec un minimum de 3 mètres.
- En fond de parcelle, les **annexes de moins de 20 m²** de type abri de jardin pourront s'implanter librement vis-à-vis de la limite séparative.
- Les **piscines** (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Ci-dessous des schémas explicatifs, à titre informatif :



Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- La possibilité de créer un accès* indépendant (largeur de 3 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes*.

Hauteur * des constructions :

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5%, la hauteur est mesurée à la cote moyenne entre le point le plus haut et le plus bas de part et d'autre de la construction.

- **En zone Ub**, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable* ou attique* avec une hauteur à l'égout de toiture limitée à 6.20m.
- **En sous-secteur Ub1**, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder Rez-de-chaussée + 2 étages + comble aménageable* ou attique* avec une hauteur à l'égout de toiture limitée à 10.50 m.
- En **sous-secteur Ub2**, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + 3 étages + comble aménageable* ou attique* avec une hauteur à l'égout de toiture limitée à 14 m et respecter les gabarits définis dans l'OAP du site de Quéral.
- En **sous-secteur Ub3**, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder Rez-de-chaussée + 3 étages + comble aménageable* ou attique* avec une hauteur à l'égout de toiture limitée à 14 mètres.
- La **hauteur maximale des annexes** ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture.
- La **hauteur des autres constructions existantes** ou autorisées ne peut excéder 12m à l'égout du toit.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, sans création d'un niveau supplémentaire.

Article Ub 4 : Qualité architecturale des constructions

Toute réhabilitation , rénovation*, ou tout changement de destination de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Extension, annexe et réhabilitation* de l'existant :

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet* :

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées. Le comble* s'inscrit dans les toitures historiques en référence au patrimoine bâti d'intérêt local identifié.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

En cas de conception architecturale contemporaine, des toitures (toiture-terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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.

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Façades :

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

La mise en enduit des façades actuellement en pierre est interdite.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Article Ub 5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements sont recherchés.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de l'article 41 de cette loi, toute construction, extension ou rénovation lourde d'un bâtiment non résidentiel, concerné par le champ d'application de cet article, devra intégrer en toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,

- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques, à privilégier sur des constructions existantes ou ombrières, sont autorisées au sol dans une limite de 15 m² d'emprise au sol.

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

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

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Espace libre* :

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les pieds de murs seront de préférence végétalisés.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter 10% d'espaces libres (incluant les zones humides le cas échéant) et de préférence d'un seul tenant. Ces espaces libres devront intégrer des espaces verts* de qualité pouvant accueillir des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrés au paysage. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. En cas d'impossibilité liée à la présence de zones humides, un aménagement adapté devra être proposé.

Plantation* :

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements paysagers favoriseront les essences

locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Le recours aux espèces invasives est interdit, , notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. **Annexe 2 du règlement**)

Les aires de stationnement inférieures à 1500 m² seront arborées dans la mesure du possible.

Coefficient de végétalisation :

La présentation du coefficient de végétalisation et de son calcul est précisée à l'**Annexe 1 du règlement**. Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation* demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface éco-aménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Dans les zones Ub, le coefficient de végétalisation s'applique, à l'échelle de l'unité foncière*, de la manière suivante :

- **Surface inférieure à 300 m² : 15%**
- **Surface comprise entre 300 et 800 m² : 30% dont 15% de pleine terre**
- **Surface supérieure à 800 m² : 60%, dont 30% de pleine terre**

Le coefficient de végétalisation* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Clôture :

Les clôtures* ne sont pas obligatoires.

Les clôtures* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;

S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner une gêne pour la sécurité routière, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils devront être conservés et au besoin réhabilités.

Les clôtures hors portail, formées par des haies végétales, sont à privilégier. Celles-ci devront être composées de préférence de trois essences végétales régionales et différentes. Pour rappel, les espèces invasives sont interdites, , notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. **Annexe 2 du présent règlement**).

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,5 mètre en limite d'emprise publique, sauf s'il s'agit d'un mur représentant un intérêt patrimonial, et 2 mètres en limite séparative.

De manière générale, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.
- Les clôtures composées d'éléments en plaque béton à l'exception des bordurettes en ciment, d'une hauteur de 0.25 mètre sur rue et d'une hauteur de 0.50 mètre en limite séparative, sont interdites.
- Les clôtures* de type bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, Plexiglas, filet et film plastique sont interdites.

Sont autorisés les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre, pouvant être surmontés par un dispositif de claire-voie de qualité ou d'une haie vive.

Dans les secteurs répertoriés **en zone inondable**, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement si les 2/3 de sa surface est ajourée.

Article Ub 7 : Stationnement

Stationnements des véhicules motorisés

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Une place de stationnement pour véhicule (hors normes PMR) équivaut généralement à 2,5m de large sur 5m de long dans le cas de maisons individuelles. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et préservant les fonctions écologiques des sols (noues, haies arbustives, arbres ...).

Les parkings extérieurs nouvellement créés et existants de plus de 1 500 m² devront être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, sauf pour les exceptions prévues à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Pour chaque aire de stationnement nouvellement créée supérieure à 5 places et inférieure à 1500 m², la plantation d'un arbre par tranche de 5 places est exigée. Ces aires de stationnement devront contenir avoir un coefficient de végétalisation* égal à au moins 20% de leur surface.

Le nombre de stationnements automobiles correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans les zones Ub, le nombre de stationnements devra suivre les règles suivantes :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Habitation	2 places par logement individuel Par logement collectif : - 1 place de stationnement minimum pour les logements de type I - 1.5 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus. 1 place par logement locatif social*, logements aidés* ou logement de fonction*. 1 place par chambre d'hébergement
Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par fraction de 30 m ² de surface de plancher*
Commerce	1 place par fraction de 30m ² de surface de vente
Restauration	1 place pour 10m ² de surface de plancher*
Équipement et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
Bureau	1 place pour 80m ² de surface de plancher*. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Pour une construction existante, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la rénovation, la réhabilitation* ou le changement de destination* de cette construction entraîne une augmentation de la surface de plancher de plus de 30m².

La logique de mutualisation des stationnements devra être privilégiée.

Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des places de stationnement, par des usagers différents au cours de la journée.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnements sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Les besoins de stationnements, leur éventuelle mutualisation, ou l'impossibilité technique de les réaliser seront à démontrer par le pétitionnaire, le cas échéant. Les roulements de stationnements liés à la temporalité journalière devront être pris en compte pour évaluer la mutualisation possible des stationnements.

Stationnements des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés peut être réduit de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres en autopartage.

Stationnement vélo

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations. Il devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation, groupant au moins deux logements, ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, un emplacement par logement d'une surface de 1.5 m² sera créé.
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher*.

Section 3 : Équipements et Réseaux

Article Ub 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

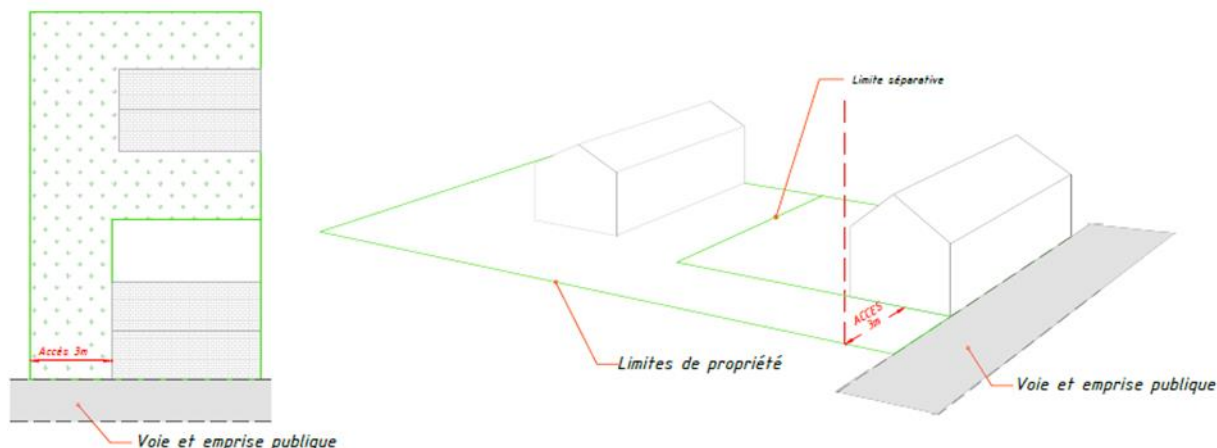
Les accès à la RN 165 sont interdits. La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Ci-dessous des schémas explicatifs, à titre informatif :



Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

En zone urbaine, les voies communes ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale de 7,5 mètres de plateforme pour les voies avec double sens de circulation et de 3.5 mètres pour les voies à sens unique ou les impasses.

Article Ub 9 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de

manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Gestion des eaux pluviales

Il s'agit d'une gestion des eaux pluviales tendant vers le zéro rejet et privilégiant des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toiture stockante, chaussée réservoir, jardin de pluie). Dans les projets, il faut éviter d'excaver, la terre végétale est précieuse. Ce sont les 30 à 50 premiers centimètres qui permettent de stocker l'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale
- Pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale
- Les solutions de surfaces sont à privilégier (exemples : noue, espace-vert inondable, jardin de pluie)

Le remblai de tout fossé, douve, permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne devra pas être modifié de manière significative, sauf si cette modification ne perturbe pas l'écoulement naturel des eaux pluviales et n'entraîne pas le rejet d'eaux vers les propriétés voisines qui n'auraient pas dû les recevoir.

Pour toute construction nouvelle, un dispositif de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Zone Ue

La **zone Ue** correspond à la zone d'activités économiques, industrielles et commerciales incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur Ue1 correspondant à la zone d'activité économique à proximité du bourg (Landas), ainsi qu'un sous-secteur Uec correspondant à une zone à vocation commerciale le long de la RD 773, un sous-secteur Ueb correspondant à la zone économique de Beaulieu et un sous-secteur Uel destinée aux équipements d'intérêt collectif de nature industrielle.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ue 1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et les changements de destination, les destinations et sous-destinations sont déclinées dans le tableau ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	OUI
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Cinéma	NON
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI
	Entrepôt	OUI
	Bureau	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane à l'exception de ceux liés à une activité en place d'entretien de ces véhicules (garage, carrosserie ...).
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 50 m² de la surface de plancher et de garder un caractère accessoire vis-à-vis du bâtiment.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés sous condition d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300 m² par cellule. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisé sous réserve de respecter la réalisation d'une surface de vente minimale de 300 m².
- **En zone Ue1**, les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, ou autres équipements recevant du public, d'une surface supérieure à 100m² de surface de plancher, qui ne leur permet pas de s'implanter en centre-ville.
- **En zone Ue**, les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, ou autres équipements recevant du public, d'une surface supérieure à 200m² de surface de plancher, qui ne leur permet pas de s'implanter en centre-ville.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- **En zone Ueb**, seules sont autorisées le développement des activités existantes.
- **En zone Uec**, seules sont autorisées les constructions destinées à accueillir du commerce de détail et les activités de service et des bureaux. Tout projet devra prendre en compte l'environnement immédiat en réduisant au maximum les nuisances engendrées par l'activité.

Article Ue 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ue 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques* :

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans les dispositions réglementaires et générales :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux voies et emprises publiques dans les conditions suivantes :

- RN 165 : 50 m dans le secteur Ue de l'Abbaye ayant fait l'objet d'un projet urbain en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.
- RD 965 : 25 m de recul par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies ouvertes à la circulation : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Une implantation différente est autorisée dans le même alignement qu'une construction existante sur l'unité foncière ou un fond voisin.

En zone Uec, la bande de terrain non bâtie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité permettant une bonne intégration dans le paysage urbain de la voie ou de l'emprise.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être implantée au-delà d'une distance de 2 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas sous réserve de leur intégration au sein du contexte urbain :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public
- aux infrastructures ou constructions de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul, à condition qu'elles ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul existante.
- En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

Pour la préservation des arbres isolés à protéger au titre du L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 10 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres.

En zone Uec, lorsque le terrain d'assiette jouxte une zone d'habitat (zone Ub), les constructions seront implantées en retrait, ce recul sera égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture au point le plus haut ou à l'acrotère avec une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief, la possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

Hauteur * des constructions :

La hauteur* maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit* ne devra pas excéder 12 mètres au point le plus haut ou à l'acrotère.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Article Ue 4 : Qualité architecturale des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit. La qualité architecturale 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. Les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Une attention particulière sera portée sur les nouvelles constructions du secteur Uec afin de participer à la qualité de l'entrée de ville et dans un objectif de sobriété et d'intégration dans le paysage urbain. Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant les voies publiques devra être particulièrement soigné. Sur les façades longeant les voies publiques, ces dernières devront présenter des débords latéraux de façon à dissimuler d'éventuelles zones de stockage, livraisons, services.

La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes, les couleurs sobres seront privilégiées. Les nouvelles constructions respecteront les dispositions inscrites au CRAPE en privilégiant le bois et les panneaux métalliques. Les motifs géométriques marqués avec des alternances de tôle de couleur seront évités.

Extension, annexe et réhabilitation* de l'existant :

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine. Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet* :

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures. Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Toiture :

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Façade :

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Article Ue 5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entre dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. Cette exception ne doit pas permettre la création d'un niveau supplémentaire, non autorisé par le présent règlement de la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de la Loi, devra intégrer sur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les parcs de production d'énergie photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée, ou des sites d'enfouissement des déchets.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra être compatible avec la vocation économique du secteur, et ne pas nuire aux activités en place.

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

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

Espace libre :

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un entretien paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Plantation :

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Le recours aux espèces invasives est interdit, , notamment le Thuya et le Laurier Palme (**cf. Annexe 2 du règlement**)

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement aérien est exigée.

Coefficient de végétalisation :

Dans les zones urbaines, un coefficient de végétalisation* est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La présentation du coefficient de végétalisation et de son calcul est précisée à ***l'Annexe 1 du règlement***. Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation* demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface éco- aménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Tout projet situé en zone Ue devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 15% de la surface du terrain.

Tout projet situé en zone Uec devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 20 % de pleine terre et au moins 40 % de la surface du terrain au total.

Le coefficient de végétalisation* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Les aires des stationnements de plus de 5 places doivent comprendre une surface éco- aménageable à hauteur de 20% de leur surface.

Clôtures :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures formées par des haies végétales sont à privilégier. Celles-ci devront être composées de préférence de trois essences végétales régionales et différentes. Les espèces invasives sont interdites, , notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. ***Annexe 2 du présent règlement***).

Les clôtures en plaques de béton ou en parpaings apparents ne sont pas admises à l'exception des bordurettes en ciment d'une hauteur de 0.25 mètre maximum. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures doivent être conçues de façon à maintenir des conditions de visibilité satisfaisant aux carrefours routiers et aux accès individuels à la voie.

Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement si les 2/3 de sa surface est ajourée.

En zone Uec, les clôtures en limites séparatives avec une zone d'habitat (zone Ub) seront obligatoirement doublées d'un écran végétal.

Article Ue 7 : Stationnement

Stationnements des véhicules motorisés

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans son environnement immédiat.

Une place de stationnement pour véhicule (hors normes PMR) équivaut généralement à 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres ...) et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les parkings extérieurs nouvellement créés et existants de plus de 1 500 m² devront être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, sauf pour les exceptions prévues à l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Le nombre de stationnements automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé en fonction de la destination et sous-destination de la construction, de la manière suivante :

Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement de fonction
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre suffisant d'emplacements doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers. Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, la surface maximale affectée au stationnement est définie par l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	le projet devra prévoir un nombre suffisant de places de stationnement, hors voirie, en fonction des besoins du projet et de l'accueil des usagers.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Pour une construction existante, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la rénovation, la réhabilitation* ou le changement de destination* de cette construction entraîne une augmentation de la surface de plancher de plus de 30 m².

La logique de mutualisation des stationnements devra être privilégiée.

Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des places de stationnement, par des usagers différents au cours de la journée.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnements sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins de stationnements, leur éventuelle mutualisation, ou l'impossibilité technique de les réaliser seront à démontrer par le pétitionnaire, le cas échéant. Les roulements de stationnements liés à la temporalité journalière devront être pris en compte pour évaluer la mutualisation possible des stationnements.

Stationnements des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés peut être réduit de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres en autopartage.

Stationnement vélo

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher. De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessibles facilement en tout point du bâtiment.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article Ue 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les accès individuels directs à la RN 165 sont interdits.

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Voiries

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ue 9 : Desserte par les réseaux***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Gestion des eaux pluviales

Il s'agit d'une gestion des eaux pluviales tendant vers le zéro rejet et privilégiant des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toiture stockante, chaussée réservoir, jardin de pluie). Dans les projets, il faut éviter d'excaver, la terre végétale est précieuse. Ce sont les 30 à 50 premiers centimètres qui permettent de stocker l'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Les solutions de surfaces sont à privilégier (exemples : noue, espace-vert inondable, jardin de pluie)

Le remblai de tout fossé, douve, permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne devra pas être modifié de manière significative, sauf si cette modification ne perturbe pas l'écoulement naturel des eaux pluviales et n'entraîne pas le rejet d'eaux vers les propriétés voisines qui n'auraient pas dû les recevoir.

Pour toute construction nouvelle, un dispositif de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Zone UI

La zone UI correspond aux activités et équipements d'intérêt collectif de loisirs, sportifs et culturels. Elle est composée d'un sous-secteur Ulb correspondant au secteur à vocation de développement des activités du centre de soin. (Bodio)

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UI 1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Destination	Sous-destination	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	NON
	Hébergement	Sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	OUI
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits :

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Le stationnement de caravane de plus de 3 mois, les habitations légères de loisirs et les habitations mobiles.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane à l'exception de ceux liés à une activité en place d'entretien de ces véhicules (garage, carrosserie ...) ;
- La création de plans d'eau de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires aux services publics ou à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (logement de fonction...)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés sous condition d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- **En zone Ulb**, seules sont autorisées le développement des activités existantes.

Article UI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions***Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques* :***

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans les dispositions réglementaires et générales :

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect, de visibilité ou de sécurité routière.

Dans le cas où d'une construction existante ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU, l'implantation d'annexe ou d'extension pourra être autorisée dans la continuité des constructions existantes, sans aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour la préservation des arbres isolés à protéger au titre du L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 10 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions principales s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 2 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Densité :

Sans objet.

Hauteur * des constructions :

En zone UI, les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Article UI 4 : Qualité architecturale des constructions

Toute réhabilitation*, rénovation*, ou changement de destination* de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Extension, annexe et réhabilitation* de l'existant :

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet* :

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Toitures :

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Façades :

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Article UI 5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique

ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entre dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023, sans permettre la création d'un nouvel étage non autorisé par le règlement de la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de cet article, devra intégrer sur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

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

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Espace libre* :

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les pieds de murs seront de préférence végétalisés.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Plantation* :

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements paysagers favoriseront les essences

locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Le recours aux espèces invasives est interdit, notamment le Thuya et le Laurier Palme (**cf. Annexe 2 du règlement**)

Les aires de stationnement inférieures à 1500 m² seront arborées dans la mesure du possible.

Coefficient de végétalisation :

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation* demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface éco-aménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

En zone UI, le projet devra prévoir au minimum 15 % de surfaces éco-aménageables, dont 10% de pleine terre, selon les modalités de calcul précisées en annexe 1 du présent règlement.

Clôture :

Les clôtures* ne sont pas obligatoires.

Les clôtures* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner une gêne pour la sécurité routière, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement si les 2/3 de sa surface est ajourée.

Article UI 7 : Stationnement

Stationnements des véhicules motorisés

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres ...) et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les parkings extérieurs nouvellement créés et existants de plus de 1 500 m² devront être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, sauf pour les exceptions prévues à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Pour chaque aire de stationnement nouvellement créée supérieure à 5 places et inférieure à 1500 m², la plantation d'un arbre par tranche de 5 places est exigée. Ces aires de stationnement devront contenir avoir un coefficient de végétalisation* égal à au moins 20% de leur surface.

Le nombre de stationnements automobiles correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions neuves, le nombre de stationnements devra suivre les règles suivantes :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Habitation	1 place par logement
Restauration	Un nombre suffisant d'emplacements doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers, démontré par le pétitionnaire.
Équipement et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins démontrés par le pétitionnaire et notamment : - les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; les possibilités de mutualisation de stationnements.

Si la construction est située à moins de 300 m d'un parc de stationnement ouvert au public et mutualisable, et que celui-ci dispose de capacités jugées suffisantes, les normes de stationnement peuvent être réduites.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnements sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Stationnements des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis en place dans le projet.

Stationnement vélo

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Section 3 : Équipements et Réseaux

Article UI 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les accès à la RN 165 sont interdits. La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

En zone urbaine, les voies communes ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale de 7,5 m de plateforme pour les voies avec double sens de circulation et de 3.5m pour les voies à sens unique ou les impasses.

Article UI 9 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle

par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Gestion des eaux pluviales

Il s'agit d'une gestion des eaux pluviales tendant vers le zéro rejet et privilégiant des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toiture stockante, chaussée réservoir, jardin de pluie). Dans les projets, il faut éviter d'excaver, la terre végétale est précieuse. Ce sont les 30 à 50 premiers centimètres qui permettent de stocker l'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.

Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.

- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.
- Le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Les solutions de surfaces sont à privilégier (exemples : noue, espace-vert inondable, jardin de pluie)

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Pour toute construction nouvelle, un dispositif de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER (AU)

Préconisation :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Les zones 1AU sont directement ouvertes à l'urbanisation, car elles bénéficient de voies ouvertes au public et des réseaux de capacité suffisante en périphérie immédiate. En revanche, les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure d'évolution du PLU.

Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** et le présent règlement définissent de manière complémentaire les conditions d'aménagement et d'équipement propres à chaque zone.

- Les **zones 1AUb** correspondent aux secteurs à urbaniser, à vocation d'habitat. Les **zones 1AUe** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation économique.

Zone 1AUb

Les zones 1AUb correspondent aux secteurs à urbaniser, à vocation d'habitat.
Par principe s'appliquent les règles respectives à la zone Ub.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUb : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et les changements de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont les mêmes que celles autorisées à **l'article 1Ub 1 du présent règlement**.

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une opération d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone urbaine affiliée, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** dans un rapport de compatibilité.

Article 1AUb 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'il y a lieu, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définissent une part minimum de logements sociaux* ou logements aidés*.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

S'appliquent les règles retranscrites aux OAP correspondantes en pièce n°4 du PLU, en complément des dispositions générales et des règles spécifiques aux zones respectives :

Article 1AUb 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques* :

Sauf indication spécifique portée sur les plans du règlement graphique ou dans les OAP ou dans les dispositions réglementaires et générales :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Il n'est pas imposé de retrait par rapport à l'alignement pour les stationnements couverts et non clos.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour la préservation des arbres isolés à protéger au titre du L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 10 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Le nu des façades des constructions à usage d'habitat individuel devra être implanté soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 2 mètres.

Le nu des façades des constructions à usage d'habitat collectif et à destination autre qu'habitat devra être implanté soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment prise à l'égout de toiture* avec un minimum de 3 mètres.

En fond de parcelle, les annexes de moins de 20 m² de type abri de jardin pourront s'implanter librement vis-à-vis de la limite séparative.

Les piscines* s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

Hauteur * des constructions :

De manière générale, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue. La hauteur du bâtiment ne doit pas porter atteinte au paysage environnant.

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5%, la hauteur est mesurée à la cote moyenne entre le point le plus haut et le plus bas de part et d'autre de la construction.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation devra respecter les **gabarits définis dans les OAP**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, sans permettre la création d'un étage supplémentaire non autorisé par le présent règlement de zone.

Article 1AUb 4 : Qualité architecturale des constructions

Toute réhabilitation*, rénovation*, ou changement de destination de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Extension, annexe et réhabilitation* de l'existant :

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet* :

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées. Le comble* s'inscrit dans les toitures historiques en référence au patrimoine bâti d'intérêt local identifié.

En cas de conception architecturale contemporaine, des toitures (toiture-terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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.

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Façades :

Tous les travaux de réhabilitation ou rénovation* sur des constructions traditionnelles en pierre devront se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

La mise en enduit des façades actuellement en pierre est interdite.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Article 1AUb 5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements sont recherchés.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de cet article, devra intégrer sur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Article 1AUb 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Espace libre* :

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les pieds de murs seront de préférence végétalisés.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter 10% d'espaces libres (incluant les zones humides le cas échéant) et de préférence d'un seul tenant. Ces espaces libres devront intégrer des espaces verts* de qualité pouvant accueillir des aménagements liés à la gestion des eaux et à la maîtrise du ruissellement, intégrés au paysage. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. En cas d'impossibilité liée à la présence de zones humides, un aménagement adapté devra être proposé.

Plantation* :

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Le recours aux espèces invasives est interdit, notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. Annexe 2 du règlement)

Les aires de stationnement inférieures à 1500 m² seront arborées dans la mesure du possible.

Coefficient de végétalisation :

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation* demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface éco-aménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Dans les zones 1AUb, le coefficient de végétalisation s'applique, à l'échelle de l'unité foncière*, de la manière suivante :

- Surface inférieure à 300 m² : 15%
- Surface comprise entre 300 et 800 m² : 30% dont 15% de pleine terre
- Surface supérieure à 800 m² : 60%, dont 30% de pleine terre

Le coefficient de végétalisation* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Clôture :

Les clôtures* ne sont pas obligatoires.

Les clôtures* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;

S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent surtout pas occasionner une gêne pour la sécurité routière, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules

circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils devront être conservés et au besoin réhabilités.

Les clôtures hors portail, formées par des haies végétales, sont à privilégier. Celles-ci devront être composées de préférence de trois essences végétales régionales et différentes. Pour rappel, les espèces invasives sont interdites, notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. **Annexe 2 du présent règlement**).

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,5 mètre en limite d'emprise publique, sauf s'il s'agit d'un mur représentant un intérêt patrimonial, et 2 mètres en limite séparative.

De manière générale, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts. Les clôtures composées d'éléments en plaque béton à l'exception des bordurettes en ciment, d'une hauteur de 0.25 mètre sur rue et d'une hauteur de 0.50 mètre en limite séparative, sont interdites.
- Les clôtures* de type bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée, Plexiglas, filet et film plastique sont interdites

Sont autorisés les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre, pouvant être surmontés par un dispositif de claire-voie de qualité ou d'une haie vive

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement si les 2/3 de sa surface est ajourée.

Article 1Aub 7 : Stationnement

Stationnements des véhicules motorisés

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Une place de stationnement pour véhicule (hors normes PMR) équivaut généralement à 2,5m de large sur 5m de long dans le cas de maisons individuelles. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres ...), et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les parkings extérieurs nouvellement créés et existants de plus de 1 500 m² devront être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, sauf pour les exceptions prévues à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Pour chaque aire de stationnement nouvellement créée supérieure à 5 places et inférieure à 1500 m², la plantation d'un arbre par tranche de 5 places est exigée. Ces aires de stationnement devront contenir avoir un coefficient de végétalisation* égal à au moins 20% de leur surface.

Le nombre de stationnements automobiles correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans les 1AUb, le nombre de stationnements devra suivre les règles suivantes :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Habitation	2 places par logement individuel Par logement collectif : - 1 place de stationnement minimum pour les logements de type I - 1.5 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus. 1 place par logement locatif social*, logements aidés* ou logement de fonction*. 1 place par chambre d'hébergement
Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par fraction de 30 m2 de surface de plancher*
Commerce	1 place par fraction de 30m2 de surface de vente
Restauration	1 place pour 10m2 de surface de plancher*
Équipement et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
Bureau	1 place pour 80m2 de surface de plancher*. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Pour une construction existante, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la rénovation, la réhabilitation* ou le changement de destination* de cette construction entraîne une augmentation de la surface de plancher de plus de 30m².

La logique de mutualisation des stationnements devra être privilégiée.

Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des places de stationnement, par des usagers différents au cours de la journée.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnements sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Les besoins de stationnements, leur éventuelle mutualisation, ou l'impossibilité technique de les réaliser seront à démontrer par le pétitionnaire, le cas échéant. Les roulements de stationnements liés à la temporalité journalière devront être pris en compte pour évaluer la mutualisation possible des stationnements.

Stationnements des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés peut être réduit de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres en autopartage.

Stationnement vélo

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations. Il devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation, groupant au moins deux logements, ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, un emplacement par logement d'une surface de 1.5 m² sera créé.
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher*.

Section 3 : Équipements et Réseaux

Article 1AUb 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3m.

Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

En zone urbaine et à urbaniser, les voies communes ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale de 7,5 m de plateforme pour les voies avec double sens de circulation et de 3.5m pour les voies à sens unique ou les impasses.

Article 1Aub 9 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Gestion des eaux pluviales

Il s'agit d'une gestion des eaux pluviales tendant vers le zéro rejet et privilégiant des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toiture stockante, chaussée réservoir, jardin de pluie). Dans les projets, il faut éviter d'excaver, la terre végétale est précieuse. Ce sont les 30 à 50 premiers centimètres qui permettent de stocker l'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Les solutions de surfaces sont à privilégier (exemples : noue, espace-vert inondable, jardin de pluie)

Le remblai de tout fossé, douve, permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Pour toute construction nouvelle, un dispositif de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ZONE 1AUe

Le **sous-secteur 1AUea** correspond au secteur de l'Abbaye destiné à accueillir un village d'entreprises artisanales

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUe 1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées dans le tableau ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Autorisé en zone 1AUe	Autorisé en zone 1AUea
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON	NON
	Exploitation forestière	NON	NON
Habitation	Logement	NON	NON
	Hébergement	NON	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions	Sous conditions
	Restauration	OUI	NON
	Commerce de gros	OUI	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	Sous conditions	NON
	Cinéma	NON	NON
	Hôtels	OUI	NON
	Autres hébergements touristiques	NON	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	OUI	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions	Sous conditions
	Lieux de culte	NON	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON
	Équipements sportifs	OUI	NON
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI	NON
	Entrepôt	OUI	OUI
	Bureau	OUI	OUI

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	OUI	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON	NON

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane à l'exception de ceux liés à une activité en place d'entretien de ces véhicules (garage, carrosserie ...). Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- À proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérées sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les **locaux accessoires à usage d'habitation** ne sont autorisés qu'à condition d'être **nécessaires et directement liées à une activité présente** sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 50 m² de la surface de plancher et de garder un caractère accessoire vis-à-vis du bâtiment.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés sous condition d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'urbanisation est autorisée à condition de démontrer de leur compatibilité vis à vis de la station d'épuration et des réseaux de collecte.
- Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300 m² par cellule. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisé sous réserve de respecter la réalisation d'une surface de vente minimale de 300 m².
- Les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, ou autres équipements recevant du public, d'une surface supérieure à 200m² de surface de plancher, qui ne leur permet pas de s'implanter en centre-ville.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

- **En zone 1AUea**, seuls sont autorisés les constructions à sous-destination d'artisanat et leurs locaux accessoires

Article 1AUe 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AUe 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques* :

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans les OAP ou dans les dispositions réglementaires et générales :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux voies et emprises publiques dans les conditions suivantes :

- RN 165 : 50 m dans le secteur Ue de l'Abbaye ayant fait l'objet d'un projet urbain en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.
- RD 976 : 25 m de recul par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies ouvertes à la circulation : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Une implantation différente est autorisée dans le même alignement qu'une construction existante sur l'unité foncière ou un fond voisin.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être implantée au-delà d'une distance de 2 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas, sous réserve de leur intégration au sein du contexte urbain :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public
- aux infrastructures ou constructions de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul, à condition qu'elles ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul existante.
- En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

Pour la préservation des arbres isolés à protéger au titre du L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 10 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif.

Hauteur * des constructions :

Dans les sous-secteurs 1AUe, la hauteur* maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit* ne devra pas excéder 15 mètres au point le plus haut ou à l'acrotère*.

Dans le sous-secteur 1AUea, la hauteur* maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit* ne devra pas excéder 8 mètres au point le plus haut ou à l'acrotère*.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Article 1AUe 4 : Qualité architecturale des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité architecturale 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.

Les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Extension, annexe et réhabilitation* de l'existant :

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur aspect extérieur et matériau soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet* :

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Toiture :

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Façade :

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Article 1AUe 5 : Performance énergétique et environnementale :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entre dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. Cette exception ne doit pas permettre la création d'un niveau supplémentaire, non autorisé par le présent règlement de la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de la Loi, devra intégrer sur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les parcs de production d'énergie photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée, ou des sites d'enfouissement des déchets.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra être compatible avec la vocation économique du secteur, et ne pas nuire aux activités en place.

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Article 1AUe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espace libre :

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un entretien paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, ainsi qu'aux abords des routes à grande circulation.

Plantation :

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Le recours aux espèces invasives est interdit, notamment le Thuya et le Laurier Palme (*cf. Annexe 2 du règlement*)

Les aires de stationnement inférieures à 1500 m² seront arborées dans la mesure du possible. La plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement aérien est exigée.

Coefficient de végétalisation :

La présentation du coefficient de végétalisation et de son calcul est précisée à ***l'Annexe 1 du règlement***.

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation* demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface éco- aménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Dans les zones 1AUe, le coefficient de végétalisation devra au moins être égal à 15% de la surface de l'unité foncière*.

Dans les zones 1AUea, le coefficient de végétalisation devra au moins être égal à 25% de la surface de l'unité foncière*.

Les aires des stationnements de plus de 5 places doivent comprendre une surface éco- aménageable à hauteur de 20% de leur surface.

Le coefficient de végétalisation* ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m²
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public qui constituent des aménagements légers ou ont un caractère provisoire (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire...).

Clôtures :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures doivent être conçues de façon à maintenir des conditions de visibilité satisfaisant aux carrefours routiers et aux accès individuels à la voie.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un grillage en panneau rigide non occultant, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures en plaques de béton ou en parpaings apparents ne sont pas admises à l'exception des bordures en ciment n'excédant pas 0.25 m de hauteur.

Les clôtures formées par des haies végétales devront être composées par une pluralité d'essences végétales locales. Pour rappel, les espèces invasives sont interdites, notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. **Annexe 2 du présent règlement**).

Article 1AUe7 : Stationnement :

Stationnements des véhicules motorisés

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans son environnement immédiat.

Une place de stationnement pour véhicule (hors normes PMR) équivaut généralement à 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres ...), et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les parkings extérieurs nouvellement créés et existants de plus de 1 500 m² devront être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, sauf pour les exceptions prévues à l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Le nombre de stationnements automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé en fonction de la destination et sous-destination de la construction, de la manière suivante :

Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement de fonction
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre suffisant d'emplacements doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers. Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, la surface maximale de stationnement est définie par l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	le projet devra prévoir un nombre suffisant de places de stationnement, hors voirie, en fonction des besoins du projet et de l'accueil des usagers.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Pour une construction existante, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la rénovation, la réhabilitation* ou le changement de destination* de cette construction entraîne une augmentation de la surface de plancher de plus de 30m².

La logique de mutualisation des stationnements devra être privilégiée.

Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des places de stationnement, par des usagers différents au cours de la journée.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnements sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins de stationnements, leur éventuelle mutualisation, ou l'impossibilité technique de les réaliser, seront à démontrer par le pétitionnaire, le cas échéant. Les roulements de stationnements liés à la temporalité journalière devront être pris en compte pour évaluer la mutualisation possible des stationnements.

Stationnements des véhicules électriques et hybrides

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés peut être réduit de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres en autopartage.

Stationnement vélo

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher. De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessibles facilement en tout point du bâtiment.

Section 3 : Équipements et Réseaux

Article 1AUe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

En zone urbaine et à urbaniser, les voies communes ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale de 7,5 mètres de plateforme pour les voies à double sens de circulation et de 3.5 mètres pour les voies à sens unique ou les impasses.

Article 1AUe 9 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Gestion des eaux pluviales

Il s'agit d'une gestion des eaux pluviales tendant vers le zéro rejet et privilégiant des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toiture stockante, chaussée réservoir, jardin de pluie). Dans les projets, il faut éviter d'excaver, la terre végétale est précieuse. Ce sont les 30 à 50 premiers centimètres qui permettent de stocker l'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Les solutions de surfaces sont à privilégier (exemples : noue, espace-vert inondable, jardin de pluie)

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Pour toute construction nouvelle, un dispositif de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Zone 2AU

Les zones 2AU correspondent aux zones de caractère agricole ou naturel destinées à une urbanisation à long terme. Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation après une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme et devront justifier pour cela, des voies ouvertes au public et des réseaux de capacité suffisante pour accueillir les futures constructions sur l'ensemble de la zone.

Les zones 2AUb sont destinées à accueillir à long terme de l'habitat. S'appliqueront par principe les articles de la zone 1AUb.

Les zones 2AUe sont destinées à accueillir à long terme de l'habitat. S'appliqueront par principe les articles de la zone 1AUe.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Toutes les occupations et utilisations du sol sont aujourd'hui interdites.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Articles non définis.

Section 3 : Équipements et Réseaux

Articles non définis.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AGRICOLE

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose également d'habitats isolés ou de hameaux, où seules les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées sous conditions. La zone agricole est divisée de la manière suivante :

- La **zone A**, qui caractérise les espaces ruraux et les secteurs réservés aux activités agricoles.
- La **zone Aenr** correspond aux secteurs dédiés au développement des énergies renouvelables
- La **zone Ah** correspond au hameau de la Grée pour permettre les nouvelles constructions d'habitation sur le site d'une ancienne exploitation agricole.
- La **zone Ar** correspond au secteur dédié aux activités rurales, non agricoles (site de la CUMA).

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, changements de destinations, annexes et les extensions de constructions existantes, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées dans le tableau ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Autorisé en zone agricole (zone A et ses sous-secteurs)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
	Industrie	NON

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Dans l'ensemble de la zone A, et ses sous-secteurs, 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.
- Toute occupation, utilisation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (cf. Dispositions générales).
- Les affouillements* et les exhaussements* de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées, de régulation des eaux pluviales et activités agricoles ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les changements de destination des bâtiments autres que ceux identifiés au règlement graphique ;
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes
- Les habitations légères de loisirs* ;
- Les habitats légers permanents* ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;

Sont autorisés uniquement dans les zones A :

- Les constructions et installations nécessaires à une **nouvelle exploitation agricole**, ou a une **exploitation agricole existante**, ou au **stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées** au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 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 (CDPENAF).
- Les **logements de fonction*** dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale, et de respecter les conditions suivantes :
 - être implantés à une distance maximale de 50 mètres de l'un des bâtiments principaux composant le corps principal de l'exploitation, sauf en cas de nuisances olfactives en provenance des bâtiments en question auquel cas la distance sera de 100 mètres.
 - Dans une limite de 150 m² maximum par logement et de 2 logements par site d'exploitation existant.

En zone Aenr est seulement autorisé l'**implantation d'installations de production d'énergie renouvelable** et ses ouvrages techniques annexes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, et à la sauvegarde des sites naturels et paysages. Les parcs de projets photovoltaïques sont ainsi autorisés dans cette zone.

Sont autorisés sous conditions, dans les zones A et ses sous-secteurs indicés (hors zone Aenr):

- Les **travaux de rénovation ou de réhabilitation*** des bâtiments existants sans changement de destination (sauf dans le cas où le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination au règlement graphique) sont autorisés, sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales locales et que le bâtiment existant ne soit pas considéré en état de ruine.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés sous condition d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- **La création d'habitation nouvelle** ne peut se faire uniquement par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, repéré au plan de zonage.
- **L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable** et leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve d'être conforme au présent règlement et à la législation en vigueur, et de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, et à la sauvegarde des sites naturels et paysages.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif**, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée ;
- La **construction d'annexe(s)* à une habitation existante** à la date d'approbation du PLU, sous réserve
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100m d'une exploitation agricole, les annexes* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - d'être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*, y compris les piscines.
 - l'emprise au sol* cumulée des annexes sur l'unité foncière* ne doit pas excéder 40 m² (hors piscine).
- **L'extension* des constructions à destination d'habitation existantes** dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol* cumulée des extensions sur l'unité foncière*, à compter de la date d'approbation du PLU, est limitée à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m² et à 40 % dans la limite de 70 m² pour les constructions supérieures à 100 m² .
- La construction de **piscines*** en annexe ou en extension des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- être situé à une distance de moins de 30 mètres de l'habitation.
- dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les piscines* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
- la surface de bassin de piscine* sol et hors sol sur l'unité foncière* est limitée à 30 m².

Sont autorisés sous conditions et uniquement en secteur Ar :

Les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement et au maintien de l'activité en place à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale, et dans une limite maximale de 900 m² d'emprise au sol cumulée correspondant aux nouvelles constructions, à compter de la date d'approbation du PLU.

Sont autorisés sous conditions et uniquement en secteur Ah :

- La construction d'annexe(s) et d'extension(s) aux habitations futures, dans le respect des règles du présent chapitre ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sous réserve de respecter les dispositions inscrites dans l'OAP correspondante en termes de densité, hauteur et aspect général.
- Tout aménagement ou nouvelle construction devra être compatible à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante, en pièce n°4 du dossier de PLU.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques* :

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans les dispositions réglementaires et générales :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 m par rapport à l'axe des R.D non concerné par les marges de reculs relatives aux abords des axes routiers.
- 5 m de l'alignement des autres voies ou emprises publiques. Il n'est pas imposé de retrait par rapport à l'alignement pour les stationnements couverts et non clos.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect, de visibilité ou de sécurité routière.

Dans le cas où d'une construction existante ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU, l'implantation d'annexe ou d'extension pourra être autorisée dans la continuité des constructions existantes, sans aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour la préservation des haies et des arbres isolés à protéger au titre du L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 10 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en limite ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

En fond de parcelle, les annexes de moins de 20 m² de type abri de jardin pourront s'implanter librement vis-à-vis de la limite séparative.

Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Hauteur * des constructions :

De manière générale, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue. La hauteur du bâtiment ne doit pas porter atteinte au paysage environnant.

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5%, la hauteur est mesurée à la cote moyenne entre le point le plus haut et le plus bas de part et d'autre de la construction :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée avec comble aménageable pour une hauteur à l'égout de toiture limitée à 4,20 mètres, **excepté dans le secteur Ah**, où les constructions pourront avoir un niveau supplémentaire, sans dépasser les 7 mètres à l'égout du toit*, pour respecter l'objectif de densité à l'échelle du secteur, inscrit dans l'OAP « secteur de la Grée ».
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au faitage

- Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à un rez-de-chaussée et un comble aménageable, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).
- La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, silos agricoles, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, sans création d'un nouvel étage.

Article A4 : Qualité architecturale des constructions

Toute réhabilitation*, rénovation*, ou changement de destination de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Extension, annexe et réhabilitation* de l'existant :

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet* :

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

En cas de conception architecturale contemporaine, des toitures (toiture-terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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.

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures seront d'une teinte sombre et d'une pente adaptée aux caractéristiques architecturales locales. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées. Le comble* s'inscrit dans les toitures historiques en référence au patrimoine bâti d'intérêt local identifié.

Façades :

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

La mise en enduit des façades actuellement en pierre est interdite.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Article A5 : Performance énergétique et environnementale

Rappel : en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sous certaines conditions (cf. Dispositions générales).

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements sont recherchés.

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entre dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. Cette exception ne doit pas permettre la création d'un niveau supplémentaire, non autorisé dans la zone.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de cet article, devra intégrer sur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés dans une limite de 40m² d'emprise au sol.

Pour être autorisé en zone agricole, un parc photovoltaïque devra être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au décret n° 2024-318 du 8 avril 2024.

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Espace libre* :

Les espaces libres de toute construction, les espaces délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques*, doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les pieds de murs des constructions à usage d'habitation seront de préférence végétalisés.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Plantation* :

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

Le recours aux espèces invasives est interdit, notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. Annexe 2 du règlement)

Les aires de stationnement inférieures à 1500 m² seront arborées dans la mesure du possible.

Coefficient de végétalisation :

La présentation du coefficient de végétalisation et de son calcul est précisée à ***l'Annexe 1 du règlement.***

Il s'applique uniquement en zone Ah. Le coefficient de végétalisation devra au moins être égal à 30% de la surface de l'unité foncière*, dont 15 % de surface de pleine terre.

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation* demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet peut, sans diminuer la surface éco- aménageable existante, améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Clôture :

Les clôtures* ne sont pas obligatoires.

Les clôtures* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils devront être conservés et au besoin réhabilités.

Les clôtures hors portail, formées par des haies végétales, sont à privilégier. Celles-ci devront être composées de préférence de trois essences végétales régionales et différentes. Les espèces invasives sont interdites, notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. Annexe 2 du présent règlement).

La hauteur des clôtures des terrains d'habitation ne devra pas excéder 1,5 mètre en limite d'emprise publique, sauf s'il s'agit d'un mur représentant un intérêt patrimonial, et 2 mètres en limite séparative. Sont interdits :

-
- l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.
- Les clôtures composées d'éléments en plaque béton, à l'exception des bordurettes en ciment ou de mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- les bâches plastiques et textiles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures entrant dans le cadre de l'activité agricole.

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement si les 2/3 de sa surface est ajourée.

Article A7 : Stationnement

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Seuls les revêtements employant des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols sont autorisés dans la zone.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Section 3 : Équipements et Réseaux

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Accès

Les accès à la RN 165 sont interdits. La création d'accès individuel aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article A9 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Gestion des eaux pluviales

Il s'agit d'une gestion des eaux pluviales tendant vers le zéro rejet et privilégiant des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toiture stockante, chaussée réservoir, jardin de pluie). Dans les projets, il faut éviter d'excaver, la terre végétale est précieuse. Ce sont les 30 à 50 premiers centimètres qui permettent de stocker l'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible.
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Les solutions de surfaces sont à privilégier (exemples : noue, espace-vert inondable, jardin de pluie)

Le remblai de tout fossé, douve, permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible. En tout cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Pour toute construction nouvelle, un dispositif de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NATURELLE

ZONE NATURELLE

La **zone N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone naturelle se divise en plusieurs sous-secteurs, selon leur degré de protection et leur fonction :

- La **zone N** correspond à un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent, et des fonctions écologiques qu'il dessert.
- La **zone Nf** correspond aux espaces de nature forestière à protéger.
- La **zone Np** identifie les espaces naturels de protection stricte.
- La **zone NI** correspond à un secteur à vocation touristique identifié pour de l'hébergement touristique, un espace d'accueil pour des réceptions ou séminaires au Château de Bodio.
- La **zone Nla** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- La **zone Nlc** correspond au camping de Beaumard.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont déclinées par zone dans le tableau ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Autorisé en zone naturelle
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	Sous conditions
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	Sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Lieux de culte	NON

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	Sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits en zone N, et ses secteurs indicés :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, hors secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées prévus à cet effet ;
- Les nouvelles constructions à destination agricole ;
- Toute occupation, utilisation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (cf. dispositions générales) ;
- Les affouillements* et les exhaussements* de sol, quelle qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions autorisées ou de régulation des eaux pluviales ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravane
- Les Mobil home et habitations légères de loisirs hors des terrains identifiés et prévus à cet effet (**zones N1c**).
- Le camping ou les parcs résidentiels de loisirs, hors terrains aménagés à cet effet (**zone N1c**) ;
- Les changements de destination des bâtiments vers une autre destination qu'agricole, sauf s'ils sont identifiés au règlement graphique.
- De manière générale, les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions ;
- L'installation de parc photovoltaïque ou l'implantation au sol de panneaux photovoltaïques.
- **En zone Np** sont interdits toute construction, installation, exhaussement et affouillement, sauf s'ils sont liés à la restauration d'un cours d'eau ou à la gestion d'une zone humide.

Sont autorisés sous conditions dans les zones naturelles, hormis en zone Np :

- Les **travaux de rénovation ou de réhabilitation*** des bâtiments existants sont autorisés, sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales locales, de ne pas changer la destination du bâtiment vers une destination autre qu'agricole, sauf si celui-ci est identifié comme tel au règlement graphique, et que le bâtiment existant ne soit pas considéré en état de ruine*.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces

ouvrages sont donc également autorisés sous condition d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- La construction d'**annexe*** des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les annexes* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'annexe* doit être située à moins de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière
 - l'annexe doit se situer sur le terrain d'assiette de la résidence principale.
 - l'emprise au sol* cumulée des annexes sur l'unité foncière* ne doit pas excéder 40 m² (hors piscine).
- L'**extension* des constructions à destination d'habitation existantes** dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol* cumulée des extensions sur l'unité foncière*, à compter de la date d'approbation du PLU, est limitée à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m² et à 40 % dans la limite de 70 m² pour les constructions supérieures à 100 m² .
- La construction de **piscines*** en annexe ou en extension des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - être situé à une distance de moins de 30 mètres de l'habitation.
 - dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les piscines* sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - la surface de bassin de piscine* sol et hors sol sur l'unité foncière* est limitée à 30 m².
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée ;

Sont autorisés en zone Np, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la **protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée ;

Sont autorisés sous conditions et uniquement en secteur Nf :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de ne pas porter atteinte à la protection du milieu naturel et du paysage.

Sont autorisés sous conditions et uniquement en secteur Nla :

Les autres équipements recevant du public sont autorisés, sous réserve d'intégration paysagère et à condition :

- de correspondre aux besoins des aires d'accueil des gens du voyage
- qu'ils soient situés à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes (*)

Sont autorisés sous conditions et uniquement en secteur Nlc :

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de ne pas porter atteinte à la protection des sites et milieux naturels, les habitations légères de loisirs*, les aménagements légers liés et nécessaires au maintien de l'activité existante (camping), et la construction de piscine, sans limitation de surface, à condition de ne pas porter atteinte à la nature des sols et à l'activité principale du site (camping) .

Sont autorisés sous conditions et uniquement en secteur NI :

- Le changement de destination* des bâtiments identifiés au règlement graphique vers de l'hébergement touristique avec service hôtelier, et/ou vers de l'habitation (gîte).
- La construction d'extension(s) aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une bonne intégration environnementale et paysagère, et dans une limite d'emprise au sol cumulée de 100 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexe(s) aux bâtiments existants, sous réserve d'une bonne intégration environnementale et paysagère, et d'être liée à l'activité exercée sur le site, sans dépasser une emprise au sol cumulée sur l'unité foncière* de 200 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- La construction, destinée à un autre équipement recevant du public, est autorisée, sous réserve d'intégration paysagère et dans la limite de 400 m² d'emprise au sol.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites de voies ou emprises publiques* :

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans les dispositions réglementaires et générales :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 mètres par rapport à l'axe des R.D non concerné par les marges de reculs relatives aux abords des axes routiers.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 2 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect, de visibilité ou de sécurité routière.

Dans le cas où d'une construction existante ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU, l'implantation d'annexe ou d'extension pourra être autorisée dans la continuité des constructions existantes, sans aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Pour la préservation des arbres isolés à protéger au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait minimum de 10 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en limite ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

En fond de parcelle, les annexes de moins de 20 m² de type abri de jardin pourront s'implanter librement vis-à-vis de la limite séparative.

Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes* peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Hauteur * des constructions :

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5%, la hauteur est mesurée à la cote moyenne entre le point le plus haut et le plus bas de part et d'autre de la construction.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée avec comble aménageable, pour une hauteur à l'égout de toit* limitée à 4.20 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'est pas limitée.

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée d'immeuble de hauteur supérieure à un rez-de-chaussée et un comble aménageable, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 12m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Elles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou d'une place. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Article N4 : Qualité architecturale des constructions

Toute réhabilitation*, rénovation*, ou tout changement de destination de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect ...). Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Extension, annexe et réhabilitation* de l'existant :

En cas d'extension* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les extensions* et les annexes* devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble en utilisant des matériaux qui permettent une bonne insertion paysagère et architecturale de la construction.

L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,

- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet* :

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

En cas de conception architecturale contemporaine, des toitures (toiture-terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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.

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtes.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures seront d'une teinte sombre et d'une pente adaptée aux caractéristiques architecturales locales. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Afin de préserver les caractéristiques du bâti d'intérêt patrimonial identifié au PLU, et de manière générale, pour les bâtiments traditionnels en pierre, les toitures à pente de matériaux d'aspect identique à l'ardoise, sont privilégiées. Le comble* s'inscrit dans les toitures historiques en référence au patrimoine bâti d'intérêt local identifié.

Façades :

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

La mise en enduit des façades actuellement en pierre est interdite.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions

Article N5 : Performance énergétique et environnementale

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, et qui entre dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023. Cette exception ne doit pas permettre la création d'un niveau supplémentaire, non autorisé dans la zone.

En zone naturelle, l'installation de parc photovoltaïque est interdite. L'installation de panneau(x) photovoltaïque(s) est uniquement autorisée en toiture ou sur du bâti existant à la date d'approbation du PLU.

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Espaces libres*

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage et des dépôts de matériaux et matériels.

Plantation*

Les plantations* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales. La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite, notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. Annexe 2 du règlement)

Les aires de stationnement inférieures à 1500 m² seront arborées dans la mesure du possible. La plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement aérien est exigée.

Coefficient de végétalisation*

Sans objet.

Clôtures*

Les clôtures* ne sont pas obligatoires.

Les clôtures* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière, notamment en termes de visibilité et d'insertion dans le trafic. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité au niveau de l'accès. En cas de risque pour les personnes utilisant cet accès ou les véhicules circulant sur la voie desservant le terrain, le projet pourra être refusé.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils devront être conservés et au besoin réhabilités.

Les clôtures hors portail, formées par des haies végétales, sont à privilégier. Celles-ci devront être composées de préférence de trois essences végétales régionales et différentes. Les espèces invasives sont interdites, notamment le Thuya et le Laurier Palme (cf. Annexe 2 du présent règlement).

La hauteur des clôtures des terrains d'habitation ne devra pas excéder 1,5 mètre en limite d'emprise publique, sauf s'il s'agit d'un mur représentant un intérêt patrimonial, et 2 mètres en limite séparative.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.
- les clôtures composées d'éléments en plaque béton, à l'exception des bordurettes en ciment ou de mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmontés par un dispositif de claire-voie ou d'une haie vive.
- les bâches plastiques et textiles

Dans les secteurs répertoriés en zone inondable, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver la circulation des eaux.

Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement si les 2/3 de sa surface est ajourée.

Article N7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent répondre à la gestion de la fréquentation d'espaces naturels de loisirs. Seuls les revêtements employant des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols sont autorisés dans la zone.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées***Accès à la parcelle***

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

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

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres RD est soumise à l'accord du conseil départemental.

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

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Article N9 : Desserte par les réseaux***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Gestion des eaux pluviales

Il s'agit d'une gestion des eaux pluviales tendant vers le zéro rejet et privilégiant des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toiture stockante, chaussée réservoir, jardin de pluie). Dans les projets, il faut éviter d'excaver, la terre végétale est précieuse. Ce sont les 30 à 50 premiers centimètres qui permettent de stocker l'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte ;
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible ;
- Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale ;
- Les solutions de surfaces sont à privilégier (exemples : noue, espace-vert inondable, jardin de pluie)

Le remblai de tout fossé, douve, permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit. Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

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

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Gestion des déchets

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.

Article N10 : Réseaux divers (téléphone, télédistribution, électrique...)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

Les extensions des lignes de télécommunication ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ANNEXES AU RÈGLEMENT

ANNEXE 1 : Le coefficient de végétalisation

Le coefficient de végétalisation



Définition

Le coefficient de végétalisation, aussi appelé coefficient de biotope par surface (CBS), décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables), par rapport à la surface totale du terrain considéré.

Les surfaces imperméables, à savoir les revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface éco-aménageable.

Les surfaces éco aménageables comprennent les surfaces semi-perméables, les espaces verts sur dalle, les toitures ou murs végétalisés et les surfaces de pleine terre. Elles sont pondérées selon leur nature et leur degré de perméabilité.

Histoire

Le CBS s'inspire d'un concept innové dans la ville de Berlin fin des années 90, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. C'est la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014 qui introduit en France la possibilité d'imposer dans les PLU «une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Objectifs

- ◇ Lutter contre l'érosion de la biodiversité locale
- ◇ Intégrer la nature en ville
- ◇ Restaurer ou développer les corridors écologiques, notamment la trame brune
- ◇ Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain
- ◇ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ◇ S'adapter au changement climatique

Calcul

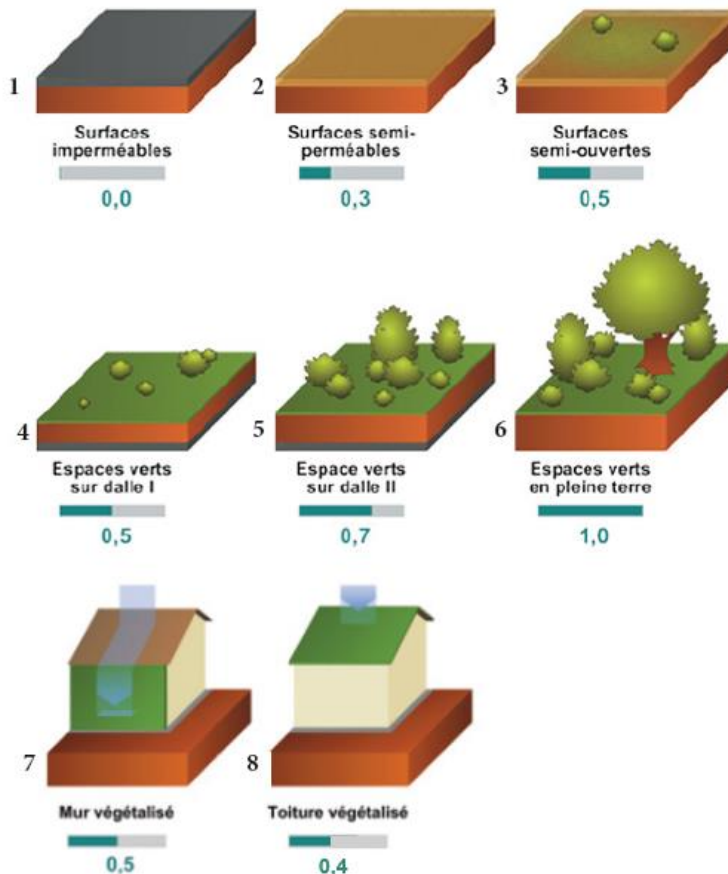
$C = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces, qui composent la parcelle, pondérés selon leur nature :

$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

Source : Fiche n°11 « Le coefficient de biotope ». FICHES – BIODIVERSITÉ.
ADEME. Page 63

Les surfaces éco-aménageables sont pondérées de la manière suivante :



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration des eaux de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

7. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.

8. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé ou un espace cédé à la collectivité n' est pas prise en compte.

Exemples

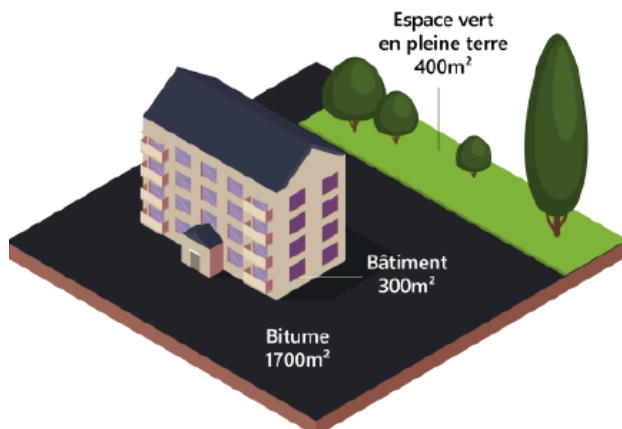
Surfaces éco-aménageable

Bitume et bâtiment = 0

Graviers sables = 0,3

Espace vert sur dalle = 0,7

Espace vert en pleine terre = 1



Exemple 1

$$C = (1700 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 400 / 2400$$

$$C = 0,166$$

$$C = 16\%$$

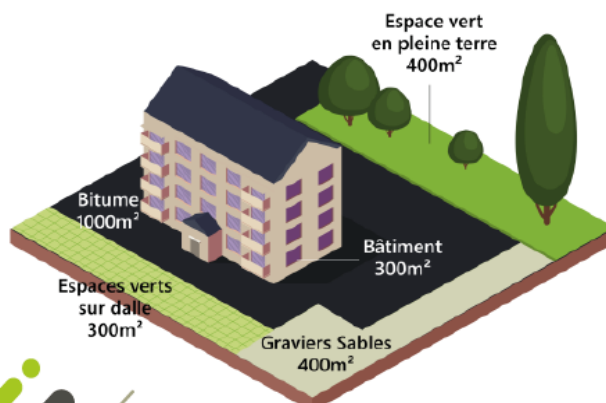
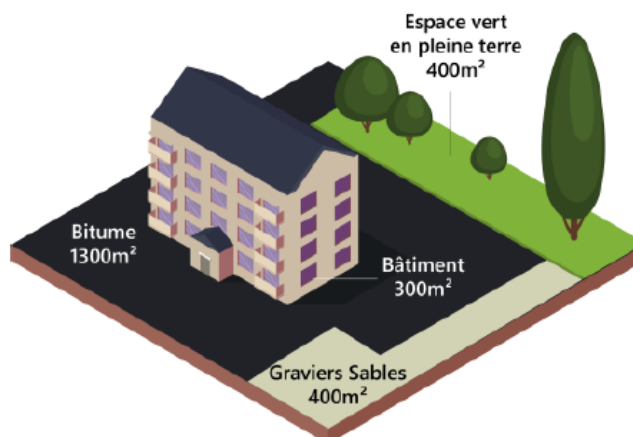
Exemple 2

$$C = (1300 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 520 / 2400$$

$$C = 0,216$$

$$C = 21\%$$



Exemple 3

$$C = (1000 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 + 300 \times 0,7 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 730 / 2040$$

$$C = 0,304$$

$$C = 30\%$$



ANNEXE 2 : Liste non exhaustive des espèces invasives

Liste non-exhaustive des principales espèces invasives présentes dans le bassin de la Loire

Principales espèces floristiques invasives				Principales espèces faunistiques invasives			
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Acer negundo</i>	Erable négundo	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante	Mammifères			
<i>Alnus altissima</i>	Allante glanduleux	<i>Lycium barbarum</i>	Lyciet de Barbarie*	<i>Myiarchus cinerascens</i>	Chien viverrin		
<i>Amorpha fruticosa</i>	Anthroïsie à feuilles d'armoise	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil	<i>Ondatra zibethicus</i>	Rat musqué		
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux indigo*	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge	<i>Procyon lotor</i>	Raton laveur		
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère	<i>Paspalum distichum</i>	Paspale à deux épis	Amphibiens - reptiles			
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre	<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique	<i>Chelydra serpentina</i>	Tortue serpentine		
<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuille	<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	<i>Lithobates catesbeianus</i>	Grenouille taureau		
<i>Buddleia davidii</i>	Buddleia du père David	<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif	<i>Trachemys scripta elegans</i>	Trahiémyde à tempes rouge		
<i>Cardaria selciana</i>	Herbe de la Pampa	<i>Reynoutria japonica</i> ; <i>Reynoutria sachalinensis</i> ; <i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouées asiatiques	<i>Xenopus laevis</i>	Xénope lisse		
<i>Cotula coronopifolia</i>	Cotule pied de corbeau			Oiseaux			
<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	Quette d'Égypte		
<i>Cuscuta scandens subsp. scandens</i>	Cuscute d'Australie	<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinier faux-acacia	<i>Bianca canadensis</i>	Bernache du Canada		
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense	<i>Rubus polystachya</i>	Renouée à épis nombreux	<i>Oxyura jamaicensis</i>	Érismature rousse		
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada	<i>Senecio inaequalis</i>	Séneçon du Cap	<i>Threskiornis aethiopicus</i>	Ibis sacré		
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall			Écrevisses			
<i>Eragrostis pectinacea</i>	Eragrostis en peigne	<i>Solidago canadensis</i> , <i>Solidago gigantea</i>	Solidages	<i>Oreochelone limosa</i>	Écrevisse américaine		
<i>Erigeron annuus</i>	Erigeron annuel	<i>Symphoricarum lanceolatum</i> ; <i>S. novae-angliae</i> ; <i>S. novae-belgii</i> ; <i>S. subulatum var. squamatum</i> ; <i>S. x solignum</i> ; <i>S. x versicolor</i>	Asters américains	<i>Pachystacus leniscus</i>	Écrevisse de Californie		
<i>Erigeron bonariensis</i> ; <i>Erigeron canadensis</i> ; <i>Erigeron floribundus</i> ; <i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergerettes exotiques	<i>Xanthium orientale</i> ; <i>Xanthium orientale subsp. italicum</i>	Lampourdes exotiques	<i>Procambarus clarkii</i>	Écrevisse de Louisiane		
<i>Helianthus x laetiflorus</i>	Hélianthus*			Poissons			
<i>Hieracium montezianum</i>	Berce du Caucase			<i>Amelurus melas</i>	Poisson-chat		
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule			<i>Lepomis gibbosus</i>	Perche soleil		
<i>Impatiens balfouri</i>	Impatiens de Balfour			<i>Pseudorasbora parva</i>	Pseudorasbora		
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap						
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya						
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand Lagarosiphon						
<i>Lemna minuta</i> ; <i>Lemna turanica</i>	Lenilles d'eau						
<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiola						
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grande fleur						

Sources : *Holliday J. (coord.), 2017. Atlas des espèces exotiques envahissantes du bassin de la Loire. Fédération des Conservatoires d'espaces naturels.*

La présente liste définit les espèces exotiques envahissantes les plus importantes, présentes sur le bassin de la Loire en 2014. Celle-ci est non exhaustive.

Se référer à la «Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et surveiller en Pays de la Loire», du CBNB, de 2023 pour obtenir la liste complète et d

taillée par départements.

Sources : Holliday J. (coord.), 2017. Atlas des espèces exotiques envahissantes du bassin de la Loire. Fédération des Conservatoires d'espaces naturels.

La présente liste définit les espèces exotiques envahissantes les plus importantes, présentent sur le bassin de la Loire en 2014. Celle-ci est non exhaustive.

Se référer à la « Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire », du CBNB, de 2023 pour obtenir la liste complète et détaillée par départements.

ANNEXE 3 : Travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux autorisés sur les éléments protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Rappel : Pour ne pas déranger ou déloger les oiseaux pendant cette période cruciale pour leur cycle de vie, l'Office français de la biodiversité, recommande de ne pas tailler les haies ni d'élaguer les arbres du 15 mars au 15 août (source : OFB).

Dans la PAC 2023-2027, la BCAE n°8 érige des règles pour le maintien des particularités topographiques qui sont des éléments pérennes du paysage (haies, bosquets, mares). Ces règles sont fixées par l'arrêté ministériel du 14 mars 2023 qui définit les particularités topographiques en question et détermine des modalités de suppressions, de modifications ou de déplacements de ces éléments. Le dernier alinéa de cet arrêté rappelle l'article D-614-52 du code rural et de la pêche maritime qui interdit de tailler les haies entre le 16 mars et le 15 août (source : Légifrance).

Par ailleurs, un guide de la gestion durable des haies a été édité par le département de la Loire-Atlantique, et est disponible à l'adresse suivante : https://www.loire-atlantique.fr/upload/docs/application/pdf/2021-11/guide_de_la_gestion_durable_des_haies_-_loire-atlantique.pdf

Éclaircissage : coupe sélective en faveur des arbres d'avenir ou arrachage dans un semis d'un certain nombre de plants pour assurer un meilleur développement aux autres (arbres d'avenir).

Élagage : Opération qui consiste à couper certaines branches d'un arbre pour répondre à différents objectifs comme pour alléger sa ramure, pour limiter son emprise ou pour des raisons esthétiques, etc.

Recépage : Coupe de brins issus de repousses sur souches (cépées) parvenues à maturité et permettant la repousse de nouveaux sujets. La coupe d'un chêne âgé ou d'un résineux à la base du tronc est considérée comme la suppression d'un arbre, et non comme un recépage.

Coupe à blanc (d'une haie) : Coupe au ras du sol de la haie. Cette technique peut permettre la régénération naturelle spontanée de la haie pour les essences qui peuvent être recépées. La conservation des arbres remarquables et d'avenir est vivement conseillée.

Taillis (pour un boisement/bosquet) : Le taillis résulte d'une conduite forestière particulière dans laquelle des essences feuillues sont coupées tous les 10 à 30 ans. De la souche préservée, des rejets et/ou drageons vont se former. On laissera grandir ces rejets pendant un nombre d'années correspondant à l'usage que l'on fera du bois coupé.

ANNEXE 4 : Bâtiments d'intérêt patrimonial protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

N° d'identification, qualification et localisation	Photo	N° d'identification, qualification et localisation	Photo
N°1 Bâtiments remarquables du XXème siècle AH0272 1 rue Maurice Sambron		N°2 Bâtiments remarquables du XXème siècle AI0030 35 rue de Nantes	
N°3 Bâtiments remarquables du XXème siècle AI0345 17 rue de Nantes		N°4 Bâtiments remarquables du XXème siècle AE0142 15 route de Vannes	
N°5 Bâtiments remarquables du XXème siècle AH0164 5 rue de Verdun		N°6 Bâtiment remarquable ville industrielle AH0557 5 rue de la Minoterie	
N°7 Bâtiment remarquable ville industrielle style néo louis 13 AH0183 12 rue de la Minoterie		N°8 ARCHITECTURE REMARQUABLE PUBLIQUE DU MILIEU DU XIXÈME SIÈCLE AH 121 Place Dominique David	
N°9 ARCHITECTURE REMARQUABLE PUBLIQUE DU MILIEU DU XIXÈME SIÈCLE AH0083 Eglise Saint Martin - Allée du Vieux Prieuré		N°10 PATRIMOINES REMARQUABLES DE LA VILLE SOUS L'ANCIEN RÉGIME (XVI-XVIIIÈME) AH0014 7 rue du Chatelier	
N°11 PATRIMOINES REMARQUABLES DE LA VILLE SOUS L'ANCIEN RÉGIME (XVI-XVIIIÈME) AH0234 2 Place du Marché		N°12 Bâtiment remarquable AE0852 35 route de Vannes	
N°13 Bâtiment remarquable AD0598 32 route de Vannes		N°14 Bâtiment public remarquable AH0823 Place de la Gare	

N°15 Ensemble urbain constitué des maisons de maîtres de la minoterie AH0183 Impasse de la Minoterie : ensemble de l'impasse jusqu'à la maison de la parcelle AH 183 	N°16 Bâtiment public remarquable AH 0823 3 rue du Chatellier (Médiathèque) 
N°17 Bâtiment remarquable ZV 0006 1 Coet Rozic 	N°18 Bâtiment remarquable YX 0042 Château de Bodio 
N°19 Bâtiment remarquable ZI 0028 Château de Cosso	N°20 Bâtiment remarquable AH0068 Prieuré Saint-martin aujourd'hui reconverti en maison de retraite, Allée du Vieux Prieuré 
N°21 Bâtiment remarquable AH0068 Allée du Vieux Prieuré - Enceinte de l'EPHAD 	N°22 Bâtiment remarquable AH0373 9 rue du Chatellier 

ANNEXE 5 : Barème de la valeur financière des arbres remarquables



DÉLIBÉRATION N°2024-082 - INSTALLATION D'UN BAREME D'EVALUATION DE LA VALEUR FINANCIERE DES ARBRES REMARQUABLES

Le 2 juillet 2024, à dix-huit heures quarante-trois minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Pont-Château, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Pont-Château/Saint-Gildas-des-Bois, en session ordinaire, sous la présidence de Mme Danielle CORNET, Maire.

Convocation : le mercredi 26 juin 2024

Nombre de membres :

En exercice	33
Convoqués	33
Présents	24
Excusés	5
Absents	4

Présents :

Mme Danielle CORNET - Mme Sylvie MORAND - Mme Sylvie FUSELLIER - M. Philippe ROUAUD - Mme Hélène MAVÉRAUD
M. Stéphane MÉREL - Mme Muriel MAHÉ - M. Armel MOYON - M. Paul LONGATTE - Mme Eliane RENAUT - M. Christian BURLOT
M. Jean-François GAUTIER - Mme Valérie ROSE - Mme Françoise CRAND - M. Sébastien SOURGET - Mme Magali ANDRZEJEWSKI
M. Raphaël CONDÉ JIMENEZ - Mme Caroline SOUFFLET - M. Régis GANDON - Mme Souad TERRASSIN - Mme Lætitia GUTH
Mme Margareth SAMSON - Mme Sabrina DUVAL - Mme Nadège BLANCHARD

Excusés :

M. Stéphane POILVÉ (pouvoir à M. Philippe ROUAUD)
M. Sébastien COIRRE (pouvoir à Mme Danielle CORNET)
M. Erwan TANNNEAU (pouvoir à M. Stéphane MÉREL)
M. Jonathan HERVÉ (pouvoir à Mme Hélène MAVÉRAUD)
M. André THIBAUDEAU (pouvoir à Mme Eliane RENAUT)

Absents :

M. Gabriel DUVAL
Mme Christel NORMAND
M. Brice CLOUET
Mme Maddy SAVALLE

Secrétaire de séance :

Mme Sabrina DUVAL

Rapporteur :

Mme Hélène MAVÉRAUD, 5^{ème} Adjointe déléguée à la Transition énergétique et environnementale

La Commune s'est engagée dans une démarche d'inventaire des arbres remarquables, document annexé au prochain Plan local d'Urbanisme, au titre des éléments du paysage. Dans ce cadre, le Conseil Municipal, par délibération en date du 24 mai 2023, a défini ainsi les critères de sélection des arbres remarquables :

Critères obligatoires	Critères optionnels
Age : 30 et plus à mettre en corrélation avec l'essence.	Formes, morphologie, esthétisme particuliers
	Essence rare sur le territoire
État phytosanitaire satisfaisant sans pathologie létale ou dangereuse	Arbre repère : marqueur du paysage commun.
	Arbre à valeur historique

Un comité de pilotage, en charge du suivi de l'inventaire des arbres a ensuite émis un rapport le 5 juillet 2023.

Dans le cadre de cet inventaire, une valeur monétaire sera appliquée aux arbres identifiés au Plan Local d'Urbanisme, en tant qu'élément du paysage.

Pour cela, il est proposé de retenir la méthode « BEVA », qui consiste à multiplier des indices représentant la variété, l'esthétique et l'état sanitaire, la localisation et enfin la dimension.

On compte 5 indices :

- Indice 1, selon l'espèce et variété basé sur un prix de référence
- Indice 2, selon l'état sanitaire de l'arbre
- Indice 3, selon l'esthétique de l'arbre
- Indice 4, selon la situation de l'arbre
- Indice 5, selon la dimension/taille de l'arbre

• **Indice 1, selon l'espèce et variété basé sur un prix de référence**

Cet indice est basé sur un prix de référence qui est le prix de vente moyen au détail en vigueur l'année du préjudice, une réactualisation étant réalisée chaque année. La valeur à prendre en considération est le dixième de prix de vente à l'unité d'un arbre tige de circonférence 10/12 pour les feuillus, et de hauteur de 150/175 pour les conifères.

Désignation	Valeur HT	Valeur TTC
CEDRUS atlantica motte 250/300	237.00	260.7
CASTANEA sativa (remonté) motte T 10/12	85.00	93.5
QUERCUS robur (remonté) motte T 10/12	83.00	91.3
CUPRESSUS macrocarpa C.20 L 200/250	150.00	165
FAGUS sylvatica (remonté) motte T 10/12	100.00	110
LIQUIDAMBAR styraciflua (remonté) motte T 10/12	75.00	82.5
PINUS pinaster C.15 L 175/200	112.00	123.2
PINUS radiata C. T 10/12	112	123.2
PLATANUS orientalis Digitata (remonté) motte T 10/12	70.00	77
SALIX sepulcralis Chrysocoma (remonté) motte T 10/12	79.00	86.9
SEQUOIADENDRON giganteum Glaucum motte 250/300	376.00	413.6
SEQUOIA sempervirens C. T 10/12	188	206.8
TILIA platyphyllos (remonté) motte T 10/12	79.00	86.9

• **Indice 2, état sanitaire de l'arbre**

L'état sanitaire pris en considération est celui de l'arbre avant le préjudice.

	Indice sanitaire				
Santé	Vigueur	Vigoureux	Vigueur moyenne	Peu vigoureux	Sans vigueur
Sain		4	2	1	1
Malade		2	2	1	1
Dépérissant				1	0

- Indice 3, selon l'esthétique de l'arbre

L'indice esthétique possède des coefficients variant de 1 à 6.

Localisation Esthétique	Indice esthétique		
	Solitaire	Groupe 2 à 5	Rideau/Alignement Groupe 6 et +
Remarquable	6	5	
Beau sujet	5	4	4
Mal formé ou âgé	3	2	2
Sans intérêt	1	1	1

- Indice 4, selon la situation géographique de l'arbre

Pour des raisons biologiques, les arbres ont plus de valeur en ville qu'en agricole. Dans les agglomérations leur développement est ralenti.

Valeur	Localisation	Autre critère pour les RD
10	centre-ville	Impact paysager très significatif, alignement important pour la composition et la mise en valeur d'un paysage ou d'un site (ex. : alignement situé sur une zone de plateau très peu boisée ou marquant de façon déterminante une entrée d'agglomération).
8	en agglomération	Impact paysager significatif, alignement dont la présence contribue à une meilleure structuration du paysage et intégration du réseau routier (ex. : alignement dans un site plus ou moins boisé).
6	en zone rurale	Impact paysager peu significatif, alignement n'apportant au paysage qu'un intérêt mineur (ex. : alignement en milieu forestier ou alignement de faible envergure).

- Indice 5, selon la dimension/taille de l'arbre

La dimension des arbres est donnée par la mesure de la circonférence à 1 m du sol.

L'indice exprime l'augmentation de la valeur en fonction de l'âge de l'arbre, et de sa taille, mais il tient compte de la diminution des chances de survie pour les arbres plus âgés.

Circonférence	Indice	Circonférence	Indice	Circonférence	Indice
10 à 14 cm	0,5	131 à 140 cm	14	321 à 340 cm	27
15 à 22 cm	0,8	141 à 150 cm	15	341 à 360 cm	28
23 à 30 cm	1	151 à 160 cm	16	361 à 380 cm	29
31 à 40 cm	1,4	161 à 170 cm	17	381 à 400 cm	30
41 à 50 cm	2	171 à 180 cm	18	401 à 420 cm	31
51 à 60 cm	2,8	181 à 190 cm	19	421 à 440 cm	32
61 à 70 cm	3,8	191 à 200 cm	20	441 à 460 cm	33
71 à 80 cm	5	201 à 220 cm	21	461 à 480 cm	34
81 à 90 cm	6,4	221 à 240 cm	22	481 à 500 cm	35
91 à 100 cm	8	241 à 260 cm	23	501 à 600 cm	40
101 à 110 cm	9,5	261 à 280 cm	24	601 à 700 cm	45
111 à 120 cm	11	281 à 300 cm	25		
121 à 130 cm	12,5	301 à 320 cm	26		

A la suite d'une dégradation sur un arbre ou de son abattage, le barème d'évaluation proposé permettra de calculer le montant de l'indemnité du dédommagement que la Mairie sera en droit de réclamer à l'auteur des faits.

VU la délibération municipale n°2023-064, en date du 24 mai 2023, déterminant les critères de sélection des arbres remarquables ;

VU la délibération municipale n°2023-094, en date du 5 juillet 2023, portant sur la composition du comité de pilotage arbres remarquables ;

CONSIDERANT la volonté de la Commune de préserver son patrimoine arboré remarquable,

VU l'avis favorable de la Commission conjointe Cadre de vie, bâtiments / Urbanisme, espace en date du 20 juin 2024 ;

DÉLIBÉRÉ

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- > D'approuver le barème d'évaluation des arbres dit BEVA, qui permet de calculer leur valeur financière et de demander un dédommagement en cas de dégradation ;
- > D'autoriser Mme le Maire, ou son représentant, à signer tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.
- > D'imputer les crédits au budget général de la Commune.

Pour extrait conforme au registre,
A Pont-Château, le 4 juillet 2024

Le secrétaire de séance,
Sabrina DUVAL



Le Maire,
Danielle CORNET



Prénom – Nom de l'auteur : Danielle CORNET
Qualité de l'auteur : Maire

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu :

- De la transmission au contrôle de légalité le : 5/07/2024
- De la publication ou notification le : 5/07/2024

Le présent document peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale (6 allée de l'île Gloriette – C.S 24111-44041 NANTES CEDEX) ou par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible à partir du site internet www.telerecours.fr. Un recours gracieux pourra préalablement être réalisé dans le même délai auprès de la Mairie, place Dominique David, 44160 Pont-Château.



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 1

Espèce : Quercus Robur
Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

**VALLON DES BUTINEURS
44160 PONCHATEAU**

LAT : 47.430515/LONG :-2.093215

ETAT SANITAIRE :
**ARBRE TRES
VIGoureux ET SAIN**

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 40

Valeur de l'arbre : 43824 €



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 2

Espèce : Quercus Robur

Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

**VALLON DES BUTINEURS
44160 PONCHATEAU**

LAT : 47.430003/LONG :-2.093223

ETAT SANITAIRE :
**ARBRE TRES
VIGoureux ET SAIN**

ARBRE ISOLE

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 4
Indice 4 : 6
Indice 5 : 32

Valeur de l'arbre : 28047,36 €



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 3

Espèce : **Quercus Robur**

Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

**VALLON DES BUTINEURS
44160 PONCHATEAU**

LAT : 47.430196/LONG :-2.092858

ETAT SANITAIRE :
**ARBRE TRES
VIGOUREUX ET SAIN**

ARBRE ISOLE

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 4
Indice 4 : 6
Indice 5 : 33

Valeur de l'arbre : 28923,84€



PLATANE

Identifiant : 4

Espèce : Platanus acerifolia

Nom commun : Platane à feuille d'Erable

**ESPECE :
PLATANUS ACERIFOLIA**

ADRESSE/LOCALISATION :

**PARVIS DE LA GARE
44160 PONCHATEAU**

LAT : 47.435086/LONG :-2.088781

**ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN**

**ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)**

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 7,7

Indice 2 : 4

Indice 3 : 5

Indice 4 : 10

Indice 5 : 29

Valeur de l'arbre : 44660€



PLATANE

Identifiant : 5

Espèce : *Platanus acerifolia*

Nom commun : Platane à feuille d'Erable

ESPECE :
PLATANUS ACERIFOLIA

ADRESSE/LOCALISATION :

**PARVIS DE LA GARE
44160 PONCHATEAU**

LAT : 47.435219/LONG :-2.088788

ETAT SANITAIRE :
**ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN**

**ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)**

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 7,7

Indice 2 : 4

Indice 3 : 5

Indice 4 : 10

Indice 5 : 29

Valeur de l'arbre : 44660 €



TILLEUL À GRANDES FEUILLES

Identifiant : 6

Espèce : *Tilia platyphyllos*

Nom commun : TILLEUL À GRANDES FEUILLES

ESPECE :
TILIA PLATYPHYLLOS

ADRESSE/LOCALISATION :

5, LA DUTHEE
44160 PONCHATEAU

LAT : 47.407684/LONG : -2.049735

ETAT SANITAIRE :
ARBRE TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 8,69

Indice 2 : 4

Indice 3 : 6

Indice 4 : 6

Indice 5 : 30

Valeur de l'arbre : 37540,80€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 7

Espèce : **Quercus Robur**
Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

**6, LA DUTHEE
44160 PONCHATEAU**

LAT : 47.407368/LONG : -2.049118

ETAT SANITAIRE :
**ARBRE TRES
VIGOUREUX ET SAIN**

ARBRE ISOLE

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 2
Indice 4 : 6
Indice 5 : 20

Valeur de l'arbre : 8764,80€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 8

Espèce : Quercus Robur

Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

BOULEVARD PELE DE
QUERAL

LAT : 47.441126/LONG : -2.099414

ETAT SANITAIRE :
ARBRE TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 6
Indice 4 : 8
Indice 5 : 29

Valeur de l'arbre : 50835,84€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 9

Espèce : Quercus Robur

Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

RUE DE LA BOSSE DE
L'URIN
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.417579/LONG : -2.081684

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 1
Indice 4 : 6
Indice 5 : 26

Valeur de l'arbre : 5697,12€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 10

Espèce : Quercus Robur
Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

43, RUE DE L'AUNAY
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.421534/LONG : -2.075197

ETAT SANITAIRE :
ARBRE TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 2
Indice 3 : 3
Indice 4 : 6
Indice 5 : 23

Valeur de l'arbre : 7559,60€



CHÂTAIGNIER

Identifiant : 11

Espèce : *Castanea sativa*

Nom commun : Châtaignier

ESPECE :
CASTANEA SATIVA

ADRESSE/LOCALISATION :

46, RUE DE L'AUNAY
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.421933/LONG : -2.075079

ETAT SANITAIRE :
ARBRE TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,35
Indice 2 : 2
Indice 3 : 4
Indice 4 : 6
Indice 5 : 40

Valeur de l'arbre : 16320€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 12

Espèce : Quercus Robur

Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

67, ROUTE DE CROSSAC
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.429630/LONG : -2.106155

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN

ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 23

Valeur de l'arbre : 25198,80€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 14

Espèce : Quercus Robur

Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

LA PORCHERAIS CASSO
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.488038/LONG : -2.075801

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE DE HAIE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,13

Indice 2 : 4

Indice 3 : 5

Indice 4 : 6

Indice 5 : 30

Valeur de l'arbre : 32868€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 15

Espèce : Quercus Robur
Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

**RD 773
44160 PONTCHATEAU**

LAT : 47.457008/LONG : -2.080251

ETAT SANITAIRE :
**ARBRE TRES
VIGOUREUX ET SAIN**

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 6
Indice 4 : 6
Indice 5 : 22

Valeur de l'arbre : 28923,84€



CHÂTAIGNIER

Identifiant : 16 (+17 jumelle)

Espèce : *Castanea sativa*

Nom commun : Châtaignier

ESPECE :
CASTANEA SATIVA

ADRESSE/LOCALISATION :

2B, LA LANDE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.407658/LONG : -2.110696

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN

ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)

EVALUATION
METHODE BEVA

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 25

Valeur de l'arbre : 28050€



CHÂTAIGNIER

Identifiant : 17

Espèce : *Castanea sativa*

Nom commun : Châtaignier

ESPECE :
CASTANEA SATIVA

ADRESSE/LOCALISATION :

**2B, LA LANDE
44160 PONTCHATEAU**

LAT : 47.407658/LONG : -2.110696

ETAT SANITAIRE :
**ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN**

**ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)**

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 25

Valeur de l'arbre : 28050€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 18

Espèce : Quercus Robur
Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

LA LANDE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.406517/LONG : -2.117659

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 28

Valeur de l'arbre : 30676,80€



CHÂTAIGNIER

Identifiant : 19

Espèce : *Castanea sativa*

Nom commun : Châtaignier

ESPECE :
CASTANEA SATIVA

ADRESSE/LOCALISATION :

**LIEU-DIT LES GAUTRAIS
44160 PONTCHATEAU**

LAT : 47.436025/LONG : -2.120399

ETAT SANITAIRE :
**ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN**

**ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)**

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,35

Indice 2 : 2

Indice 3 : 4

Indice 4 : 6

Indice 5 : 20

Valeur de l'arbre : 8976€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 20

Espèce : Quercus Robur

Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

ROUTE DE SAINT-
GUILLAUME
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.421137/LONG : -2.114322

ETAT SANITAIRE :
ARBRE TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 2
Indice 3 : 6
Indice 4 : 6
Indice 5 : 28

Valeur de l'arbre : 18406,08€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 21

Espèce : Quercus Robur

Nom commun :

ESPECE :
QUERCUS ROBUR

ADRESSE/LOCALISATION :

LE TERTRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.479200/LONG : -2.084581

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN

ARBRE EN GROUPE

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 4
Indice 4 : 6
Indice 5 : 25

Valeur de l'arbre : 21912€



CHÂTAIGNIER

Identifiant : 22

Espèce : *Castanea sativa*

Nom commun : Châtaignier

ESPECE :
CASTANEA SATIVA

ADRESSE/LOCALISATION :

**MAISON DE RETRAITE DU
PRIEURÉ
44160 PONTCHATEAU**

LAT : 47.438521/LONG : -2.087118

ETAT SANITAIRE :
**ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN**

**ARBRE EN GROUPE
(ALIGNEMENTS
ANCIENS)**

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 9,35
Indice 2 : 2
Indice 3 : 6
Indice 4 : 10
Indice 5 : 33

Valeur de l'arbre : 37026€



CHÂTAIGNIER

Identifiant : 23

Espèce : *Castanea sativa*

Nom commun : Châtaignier

ESPECE :
CASTANEA SATIVA

ADRESSE/LOCALISATION :

L'URIN
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.417293/LONG : -2.078912

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET
SAINS

ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 9,35
Indice 2 : 4
Indice 3 : 4
Indice 4 : 6
Indice 5 : 23

Valeur de l'arbre : 20644,80€



SAULE PLEUREUR

Identifiant : 24

Espèce : *Salix babylonica*

Nom commun : SAULE PLEUREUR

ESPECE :
SALIX BABYLONICA

ADRESSE/LOCALISATION :

**CENTRE VILLE
44160 PONTCHATEAU**

LAT : 47.436782/LONG : -2.090445

ETAT SANITAIRE :
**ARBRE TRES
VIGOUREUX ET SAIN**

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 8,69

Indice 2 : 4

Indice 3 : 6

Indice 4 : 10

Indice 5 : 18

Valeur de l'arbre : 37540,80€



CHÊNE PÉDONCULÉ

Identifiant : 25

Espèce : *Quercus Robur*

Nom commun : CHÊNE PÉDONCULÉ

ESPECE :
PLATANUS ACERIFOLIA

ADRESSE/LOCALISATION :

ROUTE ENTRE LA
CLEMENCAIS ET LE TERTRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.478508/LONG : -2.086096

ETAT SANITAIRE :
**ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN**

ARBRE ISOLE

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 9,13
Indice 2 : 4
Indice 3 : 6
Indice 4 : 6
Indice 5 : 32

Valeur de l'arbre : 42071,04€



LIQUIDAMBAR

Identifiant : 26

Espèce : Liquidambar styraciflua

Nom commun :

ESPECE :
LIQUIDAMBAR
STYRACIFLUA

ADRESSE/LOCALISATION :

COLLEGE DE QUERAL

LAT : 47.441290/LONG :-2.095932

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 8,25

Indice 2 : 4

Indice 3 : 1

Indice 4 : 10

Indice 5 : 6,4

Valeur de l'arbre : 2112€



CÈDRE DE L'ATLAS

Identifiant : 27 (côté parking)

Espèce : *Cedrus atlantica*
Nom commun : CÈDRE DE L'ATLAS

ESPECE :
CEDRUS ATLANTICA

ADRESSE/LOCALISATION :

ALLEE DU BRIVET
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.438065/LONG : -2.092078

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET
SAINS

ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 26,07
Indice 2 : 4
Indice 3 : 4
Indice 4 : 10
Indice 5 : 15

Valeur de l'arbre : 62568€



CÈDRE DE L'ATLAS

Identifiant : 28 (côté Brivet)

Espèce : *Cedrus atlantica*

Nom commun : CÈDRE DE L'ATLAS

ESPECE :
CEDRUS ATLANTICA

ADRESSE/LOCALISATION :

ALLEE DU BRIVET
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.438131/LONG : -2.092036

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET
SAINS

ARBRE EN GROUPE
(2 INDIVIDUS)

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 26,07
Indice 2 : 4
Indice 3 : 4
Indice 4 : 10
Indice 5 : 22

Valeur de l'arbre : 91766,40€



SÉQUOÏA SEMPERVIRENS

Identifiant : 29

Espèce : *Sequoia sempervirens*

Nom commun : SÉQUOÏA

ESPECE :
SEQUOIA SEMPERVIRENS

ADRESSE/LOCALISATION :

BODIO
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.431478/LONG : -2.119121

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE EN GROUPE
(BOSQUET)

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 20,68
Indice 2 : 4
Indice 3 : 6
Indice 4 : 6
Indice 5 : 45

Valeur de l'arbre : 134006,40€



PIN MARITIME

Identifiant : 30

Espèce : Pinus pinaster

Nom commun : PIN MARITIME

ESPECE :
PINUS PINASTER

ADRESSE/LOCALISATION :

BODIO
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.431087/LONG : -2.119007

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN

ARBRE EN GROUPE
(BOSQUET)

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 12,32
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 40

Valeur de l'arbre : 59136€



PIN MARITIME

Identifiant : 31

Espèce : Pinus pinaster

Nom commun : PIN MARITIME

ESPECE :
PINUS PINASTER

ADRESSE/LOCALISATION :

BODIO
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.431063/LONG : -2.118591

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE EN GROUPE
(BOSQUET)

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 12,32
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 34

Valeur de l'arbre : 50265,60€



CYPRÈS DE LAMBERT

Identifiant : 32

Espèce : *Cupressus macrocarpa*
Nom commun : CYPRÈS DE LAMBERT

ESPECE :
CUPRESSUS MACROCARPA

ADRESSE/LOCALISATION :

LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.441976/LONG : -2.135561

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 16,5
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 40

Valeur de l'arbre : 79200€



CYPRÈS DE LAMBERT

Identifiant : 33

Espèce : *Cupressus macrocarpa*
Nom commun : CYPRÈS DE LAMBERT

ESPECE :
CUPRESSUS MACROCARPA

ADRESSE/LOCALISATION :

LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.441659/LONG : -2.136846

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 16,5
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 45

Valeur de l'arbre : 89100€



PIN DE MURRAY

Identifiant : 34

Espèce : *Pinus radiata*

Nom commun : PIN DE MURRAY

ESPECE :
PINUS RADIATA

ADRESSE/LOCALISATION :

LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.441781/LONG : -2.138304

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION
METHODE BEVA

Indice 1 : 12,32
Indice 2 : 4
Indice 3 : 6
Indice 4 : 6
Indice 5 : 25

Valeur de l'arbre : 44352€



CYPRÈS DE LAMBERT

Identifiant : 35

Espèce : *Cupressus macrocarpa*
Nom commun : CYPRÈS DE LAMBERT

ESPECE :
CUPRESSUS MACROCARPA

ADRESSE/LOCALISATION :

LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.441579/LONG : -2.137566

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 16,5
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 45

Valeur de l'arbre : 89100€



CYPRÈS DE LAMBERT

Identifiant : 36

Espèce : *Cupressus macrocarpa*
Nom commun : CYPRÈS DE LAMBERT

ESPECE :
CUPRESSUS MACROCARPA

ADRESSE/LOCALISATION :

**LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU**

LAT : 47.442256/LONG : -2.137025

**ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN**

ARBRE ISOLE

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 16,5
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 35

Valeur de l'arbre : 69300€



CYPRÈS DE LAMBERT

Identifiant : 37

Espèce : *Cupressus macrocarpa*
Nom commun : CYPRÈS DE LAMBERT

ESPECE :
CUPRESSUS MACROCARPA

ADRESSE/LOCALISATION :

LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.442065/LONG : -2.136521

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 16,5
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 45

Valeur de l'arbre : 89100€



CYPRÈS DE LAMBERT

Identifiant : 38

Espèce : *Cupressus macrocarpa*
Nom commun : CYPRÈS DE LAMBERT

ESPECE :
CUPRESSUS MACROCARPA

ADRESSE/LOCALISATION :

LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.442180/LONG : -2.135898

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGOUREUX ET SAIN

ARBRE ISOLE

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 16,5
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 45

Valeur de l'arbre : 89100€



HÊTRE

Identifiant : 39

Espèce : *Fagus sylvatica*
Nom commun : HÊTRE

ESPECE :
FAGUS SYLVATICA

ADRESSE/LOCALISATION :

**LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU**

LAT : 47.440701/LONG : -2.134855

ETAT SANITAIRE :
**ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN**

**ARBRE EN GROUPE
(BOSQUET)**

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 11
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 35

Valeur de l'arbre : 46200€



HÊTRE

Identifiant : 40

Espèce : *Fagus sylvatica*

Nom commun : HÊTRE

ESPECE :
FAGUS SYLVATICA

ADRESSE/LOCALISATION :

**LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU**

LAT : 47.440416/LONG : -2.134567

ETAT SANITAIRE :
**ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN**

**ARBRE EN GROUPE
(BOSQUET)**

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 11
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 27

Valeur de l'arbre : 35640€



SÉQUOÏA GÉANT

Identifiant : 41

Espèce : Sequoiadendron giganteum

Nom commun : SÉQUOÏA GÉANT

ESPECE :
SEQUIADENDRON
GIGANTEUM

ADRESSE/LOCALISATION :

LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.443057/LONG : -2.136116

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN

ARBRE EN GROUPE
(TETE
D'ALIGNEMENT)

EVALUATION METHODE BEVA

Indice 1 : 41,36
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 31

Valeur de l'arbre : 153859.20€



SÉQUOÏA GÉANT

Identifiant : 42

Espèce : Sequoiadendron giganteum

Nom commun : SÉQUOÏA GÉANT

ESPECE :
SEQUIADENDRON
GIGANTEUM

ADRESSE/LOCALISATION :

LE CALVAIRE
44160 PONTCHATEAU

LAT : 47.442931/LONG : -2.136028

ETAT SANITAIRE :
ARBRES TRES
VIGoureux ET SAIN

ARBRE EN GROUPE
(TETE
D'ALIGNEMENT)

**EVALUATION
METHODE BEVA**

Indice 1 : 41,36
Indice 2 : 4
Indice 3 : 5
Indice 4 : 6
Indice 5 : 32

Valeur de l'arbre : 158822.40€