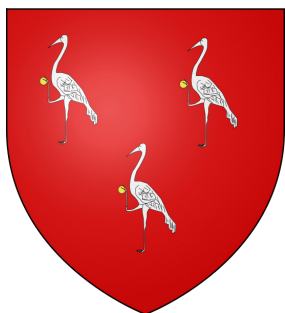




Dossier arrêté le 14 octobre 2024
Dossier approuvé le 30 juin 2025



5 - RÈGLEMENT

5.1 Règlement littéral



Contacter la commune

Mairie de Sévérac
31 rue des Landes du Bourg
44530 Sévérac
Tel: 02 40 88 71 56
urba@mairie-severac.fr



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
GUIDE DE LECTURE DU REGLEMENT	4
I - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	5
II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	6
II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	11
III - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	13
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	15
V - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU	18
VII – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	25
VIII – LEXIQUE	29
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE	38
Zone UA	39
Zone UB	51
Zone UL.....	64
Zone UE	74
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	84
Zone 1AUb	85
Zone 1AUe	98
Zone 2AUb	108
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE.....	109
Zones A et Ah	110
Zone AL.....	121
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NATURELLE	131
ANNEXES AU REGLEMENT	142
ANNEXE 1 : Le coefficient de végétalisation.....	143



PLU

Règlement littéral

SOMMAIRE

ANNEXE 2 : Liste non exhaustive des espèces invasives	146
ANNEXE 3 : Liste des éléments du patrimoine protégés	147
ANNEXE 4 : Article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), du 10 mars 2023	155
ANNEXE 5 : 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	158



DISPOSITIONS GENERALES



GUIDE DE LECTURE DU REGLEMENT

Quelle pièce consulter pour votre projet ?

Le règlement graphique (ou plan de zonage), permet de localiser la parcelle concernée et de connaître son zonage et d'autres prescriptions applicables (emplacement réservé, marge de recul, protection environnementale...etc).

Le règlement littéral (ou règlement écrit) indique les règles applicables à toutes les zones, appelées « dispositions générales », et les règles spécifiques à chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), situées en pièce n°4 du PLU, présentent les principes d'aménagement pour certains secteurs. L'OAP « Trame Verte et Bleue » apporte des orientations générales d'aménagement afin de préserver les continuités écologiques en fonction de la localisation et de la typologie de travaux/aménagement. Tout projet doit être compatible avec les orientations définies dans ces OAP.

D'autres pièces comme les servitudes d'utilité publique (SUP), peuvent également affecter le projet. Celles-ci sont listées en annexe du PLU et répertoriées à titre informatif, pour certaines, au plan des SUP.

Attention : certaines règles peuvent être cumulatives (règlement + OAP + SUP). Il faut donc croiser les informations !

Conseils de lecture pour un porteur de projet

- 1) Identifier votre parcelle au règlement graphique.
- 2) Lire les règles générales et les règles de la zone concernée dans le règlement littéral.
- 3) Se référer au lexique et au tableau des destinations et sous-destinations pour toute précisions sur les termes du règlement.
- 4) Vérifier s'il existe une OAP ou une contrainte particulière sur le secteur.

En cas de doute, n'hésitez pas à contacter le service urbanisme de la commune qui vous renseignera sur les règles applicables.



I - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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.

Par principe, les règles littérales applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs règles littérales communes.

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 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLES RELATIVES A 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
- 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 :

- la protection de la salubrité et de la sécurité publiques (R.111-2) ;
- la protection des sites ou vestiges archéologiques (R.111-4) ;
- la protection de l'environnement (R.111-26) ;
- la protection des lieux environnants (R.111-27).

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 :

Prévention du Risque Inondation

La commune de Sévérac est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin Aval de la Vilaine, qui prévaut sur le règlement du PLU. Approuvé le 03 juillet 2002 par arrêté préfectoral, celui-ci est annexé au présent PLU.

Les zones exposées au risque d'inondation selon le plan élaboré sur la base d'une étude hydraulique de 1997, devront respecter ainsi les dispositions du PPRI annexé au PLU. Est interdit toute construction dans les secteurs réglementés par le PPRI, ainsi que, plus globalement, l'interdiction des affouillements et remblais dans les zones d'expansion des crues.



Présence des ouvrages GRTGaz

Concernant les ouvrages GRTGaz, ils sont affectés de Servitudes d'utilité publique. Il convient de rappeler les éléments suivants :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (*Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Ces servitudes et les réglementations associées sont annexées au PLU.

Présence de réseaux de transport d'électricité (RTE)

La commune est traversée par plusieurs réseaux de transport d'électricité aériens, souterrains et aérosouterrains :

- Ligne aérienne 63kV N0 1 PONTCHATEAU-SEVERAC
- Ligne aérienne 63kV N0 1 PORTE-SEVERAC
- Liaison souterraine 63kV N0 1 PORTE – PONTCHATEAU
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 2 PONTCHATEAU – SEVERAC

Ces liaisons sont affectées de servitude d'utilité publique annexées au PLU (SUP I4).

Ci après, les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Atlantique

4, rue du Bois Fleuri 44204

NANTES CEDEX 2

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).



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.

La « pierre dressée du Fuseau à Berthe » est ainsi greffée d'une servitude pour la protection des Monuments historiques (AC1), par arrêté du 06 décembre 1990, annexé au présent PLU.

Sévérac est compris également dans le périmètre d'une servitude pour la protection des monuments historiques pour un monument situé sur la commune de Théhillac : **le Manoir de la Cour**.

Protection du domaine ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise. Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Concernant les passages à niveau, les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

Les servitudes en question sont annexées au PLU.



3 – 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 du 30 juin 2025, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

Le Droit de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Le Département dispose d'un droit de préemption sur les zones instituées au titre des articles L.215-1 et suivants du code de l'urbanisme. Celles-ci sont reportées en annexe du PLU à titre informatif.

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 :

Article L.442-9 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Article L.442-14 :

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles

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 soumises 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 stationnements extérieurs 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. » Le champ d'application de cette disposition est détaillé en annexe 4 du règlement. 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.



II - 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).

4 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 de Sévérac ;
- La **zone UB** correspond à la zone urbaine destinée principalement à l'habitat ;
- 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.

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.

Deux catégories de ce type de zone à urbaniser 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 sont directement ouvertes 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 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).

- Deux **zones de ce type, étiquetée « 2AUb »**, ont été délimitées sur la commune de Sévérac afin de programmer à long terme, et de subordonner à une procédure d'évolution du PLU, une ouverture à l'urbanisation d'un secteur en périphérie immédiate d'une zone urbaine à développer.

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. Trois catégories de zones agricoles existent sur Sévérac :

- La **Zone A**, qui caractérise les espaces ruraux et les secteurs réservés aux activités agricoles ;



- La **zone AL** désigne la zone de caractère agricole à vocation de loisirs ;
- La **zone Ah** représente une zone rurale destinée à accueillir des hébergements touristiques de façon limitée.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les 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 :

- **N** : 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 ;
- **Nf** correspondent aux zones naturelles forestières ;
- **Np** : Espace naturel de protection stricte correspondant au site Natura 2000 ;
- **Nh** : Zone naturelle destinée à accueillir de l'habitat léger ;
- **Nlm** : Activité de motocross en zone naturelle ;
- **Npv** : Zone naturelle dégradée réservée au développement de projet ENR.

III - 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 réglementées 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 de 100 mètres entre les bâtiments de tiers, et les bâtiments de 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 2, 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 2, 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 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).

3 - Mouvement de terrain

La commune de Sévérac est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen (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 prévu la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant tout projet de construction, la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.



4 – Risque inondation

En plus du PPRI, l'Atlas des zones inondables reporté en annexe du PLU apporte une connaissance sur un espace potentiellement inondable dans lequel des crues exceptionnelles peuvent se produire. Le territoire de Sévérac est concerné par des risques d'inondation liés au cours d'eau l'Isac, affluent de la Vilaine.

Il y a également une carte des zones sensibles aux inondations par remontée de nappe, annexée au PLU. Tout porteur de projet est ainsi tenu informé des « zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe », ainsi que des « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » qui peuvent impacter le projet, en se référant aux annexes du PLU.

Le présent règlement assure la protection des zones inondables identifiées au PPRI en protégeant la zone de toute construction.

5 – Nuisance sonore

L'arrêté préfectoral du 11 novembre 2020 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de Sévérac classe la route départementale 773 en catégorie 3. Dans un rayon de 100 mètres de part et d'autre de la départementale, les constructions doivent répondre aux exigences exposées dans cet arrêté.

Il prend également en compte les infrastructures ferroviaires traversant la commune de Sévérac. Ainsi, dans les secteurs affectés par la voie ferrée tel que précisé dans l'arrêté, les constructions doivent répondre aux exigences de l'arrêté en termes d'isolation acoustique.

L'arrêté en question figure en annexe du PLU.

Le schéma directeur des mobilités, annexé au PLU, indiquent également des marges de recul préconisées pour prévenir des nuisances sonores à l'égard des riverains de la route.



IV - 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

Les dispositions sur les clôtures s'appliquent que la clôture soit implantée sur la limite ou en retrait. Tout travaux ou édification d'une clôture devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie, sous la forme d'un formulaire à compléter.

Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.

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. Sont compris dans cette catégorie les ouvrages de transport d'électricité.
- 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.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont également autorisés.

6 - Isolation Thermique par l'Extérieur

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



- L'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50 mètre le cheminement piéton
- Les règles de recul prévues par le règlement.

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, sous réserve des dispositions de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

Sur les bâtiments d'intérêt patrimonial, l'ITE sera autorisée à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques originelles des façades.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé* destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique 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 ».

En cas de lotissement ou de division foncière, les règles des articles suivants sont appréciées à l'issue de la division foncière, autrement dit, les règles s'appliquent à l'échelle de chaque lot après division.

8 – Travaux de busage

Une autorisation devra être demandée en Mairie pour tout projet de busage. Sur route départementale, hors zone agglomérée, cette autorisation devra être demandée au Conseil départemental.

Les autorisations seront assorties de préconisation selon la nature du projet.



V - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLU

1 - Espace boisé classé à conserver ou conforter

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. Avant abattage, la municipalité devra toutefois être informée avec photographie à l'appui ;
- 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 type 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 – Élément de paysage protégé au titre de la Loi paysage

Le PLU identifie, au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme, des linéaires de haies bocagères, alignements d'arbres ou boisements qu'il convient de protéger, ou de conforter en raison de leur intérêt écologique.

En dehors des travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux détaillés en **annexe 5 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 défini 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 haies ou d'arbres 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 situées 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.

Aussi, tous les alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont protégés au titre de l'article L350-3 du code de l'environnement.

La suppression des arbres et haies existants 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	1,5 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	2m ²	1m ²	2m ²

1 ml = 1 mètre linéaire

Constitue **une haie**, une entité végétale linéaire de 20 mètres de large maximum et présentant soit une strate arbustive (avec ou sans autres strates des 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.

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 faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

3 - Zone humide protégée

Dans les zones humides repérées au règlement graphique, est interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre



hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et 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, nécessaire au maintien des caractéristiques de la zone humide ;
- 2) 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 ;
- 3) Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après 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.

4 - Marge de recul aux abords des cours d'eau

En dehors des espaces urbanisés, 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, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdits. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les 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 de part et d'autre, devra être maintenue aux abords des cours d'eau identifiés au règlement graphique du PLU. Les chemins, les digues et les ripisylves* sont compris dans cette largeur de 5 mètres.

5 - Routes départementales (et leurs marges de recul variables)

Selon les secteurs affectés par le bruit, la loi Barnier et le schéma routier départemental, les règles varient selon les destinations et usages des constructions.

Marge de recul liée à la loi Barnier (L 111-6 à 10 du Code de l'urbanisme) : la RD 773 est soumise à une marge de recul de 75 m dans laquelle, hors des espaces urbanisés, les constructions



et installations sont interdites, sauf si elles sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux publics, aux services publics exigeant une proximité immédiate, ou s'il s'agit de bâtiments agricoles et de production d'énergie solaire. Les constructions existantes peuvent être adaptées, étendues et changer de destination.

Prescriptions acoustiques liées au classement sonore des voiries : Il s'agit ici d'une marge de recul préconisée. Dans tous les cas, les bâtiments dans ces marges de recul devront respecter des prescriptions relatives à l'insonorisation des bâtiments en fonction de leur destination et de leur usage :

- **Pour les constructions sensibles au bruit :** 100 mètres de recul préconisé avec prescriptions relatives à l'insonorisation. **Sont considérées comme des constructions sensibles au bruit : les habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme (hôtels).**
- **Pour les constructions non sensibles au bruit :** 35 mètres de recul préconisé avec prescriptions relatives à l'insonorisation). Les constructions de bâtiments d'exploitation agricole, considérées comme des constructions non sensibles au bruit, ont vocation à respecter les marges de recul préconisées par le Schéma directeur des mobilités 2024-2030 du Département.

En plus, d'autres marges de recul existent en application du schéma routier départemental : la **RD 773** est classée en catégorie 1+. La création d'accès y est interdite. L'habitat est interdit dans une marge de recul de 100 m hors agglomération et 50 mètres en agglomération, et les constructions pour les autres activités sont interdites dans une marge de recul de 50 m.

Pour les **autres départementales**, la marge de recul où toutes constructions sont interdites est de 25 m.

Le tableau ci-après synthétise les différentes marges de recul préconisées par le **Schéma directeur des mobilités 2024-2030 du Département** :

Route départementale	Marge de recul hors agglomération		Marge de recul en agglomération	
	Constructions sensibles au bruit	Constructions non sensibles au bruit	Constructions artisanales, industrielles ou commerciales	Constructions à usage d'habitation
RD 773	100 mètres	35 mètres	30 mètres	50 mètres
Autres routes départementales	25 mètres	25 mètres	Cf règles d'implantation par rapport aux limites des voies et emprises publiques	

Ces marges de recul ont vocation à s'appliquer par rapport à l'axe des voies.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite, y compris les bâtiments annexes détachés de la construction principale.

Cette obligation ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires ;



- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Toutefois, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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.

Dans ces marges de recul, l'installation d'**infrastructure de production d'énergie** (solaire, photovoltaïque ou thermique), devra respecter les dispositions du règlement de la voirie départementale et plus particulièrement l' *article 34* : implantation des locaux techniques non soumis à l'application du droit des sols, en bordure de route départementale 29 ; l'*article 35* : implantation d'éoliennes en bordure de routes départementales 29 ; et l'*article 36* : implantation de panneaux photovoltaïques en bordures de routes départementales).

Dans ces marges de recul, l'article 31 du Règlement de la voirie départementale, annexé au PLU, s'applique à toute **édification ou modification de clôture**.

6 - Emplacements réservés

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

7 - Les bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural sont identifiés au règlement graphique.

Ces éléments bâtis de caractère patrimonial correspondent soit à des constructions singulières à l'échelle locale, soit à des constructions les plus représentatives d'une typologie locale. Il s'agit d'édifices non dénaturés ayant conservé une cohérence architecturale de la façade et des décors.

L'**annexe 3 du règlement** dresse la liste de ces bâtiments protégés au PLU.



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.

Toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments de caractère patrimonial identifiés aux plans graphiques du P.L.U. :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles, précisées au Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
- Le nuancier des couleurs utilisées devra s'inscrire dans la palette des couleurs des matériaux locaux traditionnellement utilisés (pierre, terre, bois, ardoise...), retranscrite au Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU.

8 – Le 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 ;

L'**annexe 3 du règlement** dresse une liste non exhaustive de ce petit patrimoine protégé.

9 – Les chemins piétons protégés

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.

10 – 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.



- Les **zones non aedificandi** sont inconstructibles en raison de leur proximité des stations d'épuration (rayon de 150 mètres), y compris pour les annexes et extensions des constructions existantes.

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 para-hôtelier, 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	
Artisanat 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... etc.
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. N'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	Constructions 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, salles de sport privées... 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 touristique	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 personnalisée. 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.
Equipements 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'Etat, 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 public... 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 communs, les stations d'épuration, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité... etc. Comprend également les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements 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, 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.
Equipements sportifs	Equipements 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	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Exemples : salles polyvalentes, maisons de quartier, locaux pour assurer la permanence d'un parti politique, syndicat, association, spa, salle de sport privée, 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. Les activités artisanales ne disposant pas de vitrine figurent dans cette catégorie. Exemples : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, 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'attraction, 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 enveloppe défini par le règlement.

Activités existantes

Sont considérées comme 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.

Agglomération

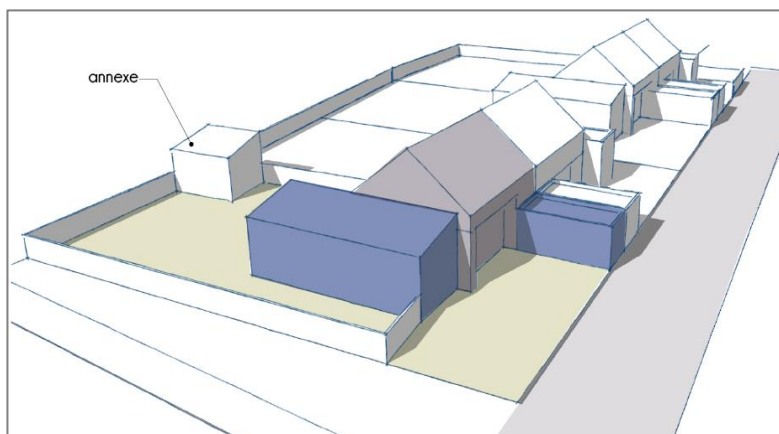
L'agglomération désigne tous les groupements de lieux d'habitation et de vie avec une certaine densité indiquées par un panneau de localisation d'entrée et de sortie d'agglomération.

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 25 mètres de mur à mur entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle **ne dispose pas d'accès direct avec la construction principale**. A titre d'exemples, une dépendance, ou un garage, sans accès direct avec la construction principale, constituent 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...).

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 d'affectation :

Un changement d'affectation, ou d'usage, survient dès lors que le propriétaire prévoit de changer **l'utilisation** d'un local. Il est règlementé par le code de la construction et de l'habitation (article L631-



7). Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

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.

Comble aménageable

Le comble aménageable est l'espace sous la toiture d'une maison qui peut être transformé en pièce habitable, grâce à une hauteur sous plafond suffisante (1,8 m de hauteur), une structure de charpente adaptée, et une accessibilité pratique.

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.

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

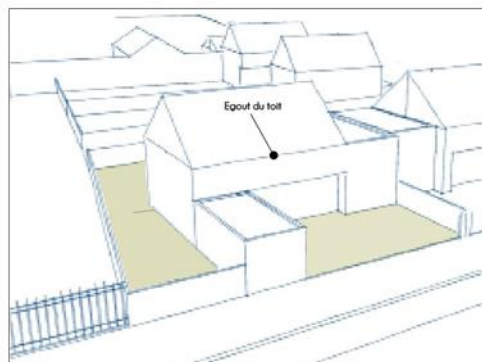
Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent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

Emprise publique

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

Egout 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 :

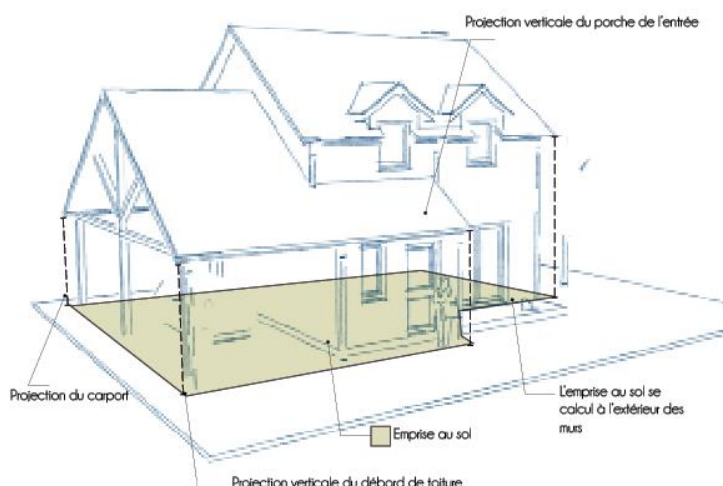
- les installations de production d'énergie renouvelable,
- les édicules techniques (climatisation, ascenseurs, socles, appuis de fenêtre, ...),
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, garde-corps y compris sous forme d'acrotères, ...).

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 interdite toute construction ou 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

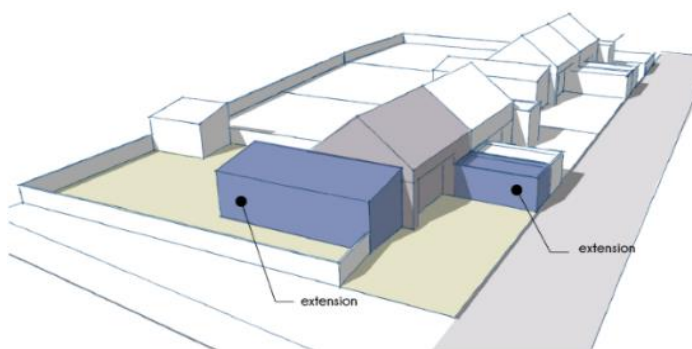
Un espace vert est un espace libre de construction qui doit être, dans tous les cas, végétalisé ou faire l'objet d'un traitement paysager en totalité ou en partie. Un jardin peut constituer un espace vert.

Exhaussement du sol

Elévation 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.

Habitation légère de loisirs

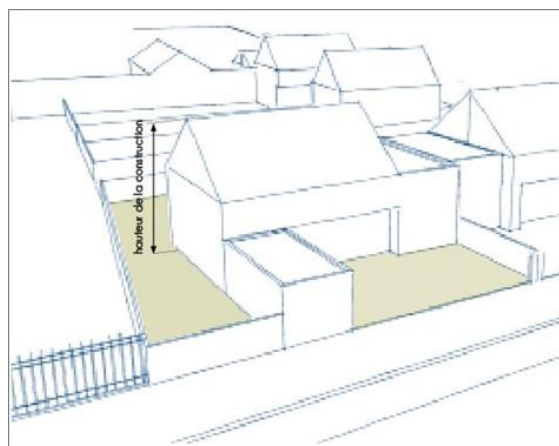
Au sens de l'article R111-37 du code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

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.

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 naturel existant avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



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. Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement de fonction agricole

Un logement de fonction agricole est un logement attribué à une entreprise agricole pour le chef d'exploitation, un associé ou un salarié. Ce logement est situé sur le site de l'exploitation (local accessoire) et se justifie par la nécessité d'une présence permanente sur le site pour assurer le soin des animaux.

Logements aidés

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- 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 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.

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, arbuste, 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 considérés comme plantation les vivaces, la pelouse...etc.

Recul ou retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement au nu de la façade par rapport 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.

Restructuration d'un bâtiment

La « restructuration d'une construction » désigne l'ensemble des opérations et travaux visant à modifier significativement un bâtiment existant afin d'améliorer sa fonctionnalité, sa sécurité, son apparence ou son efficacité énergétique. Contrairement à une rénovation, qui peut se limiter à des travaux de surface ou de finition, la restructuration implique souvent des modifications profondes de la structure et de l'organisation intérieure du bâtiment.



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 intérêt pour l'écologie des cours d'eau et doit en conséquence, être préservé et entretenue.

Ruine

Une ruine qualifie une construction fortement dégradée, au bord de l'écroulement, pouvant aboutir à sa destruction complète. Techniquement, un bâtiment en ruine ne peut pas être réhabilité. Seules les constructions pour lesquelles il reste au minimum quatre murs porteurs et qui ont un intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'une reconstruction.

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.

Surface de plancher

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

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

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

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. A l'inverse, une surface imperméable pour l'eau

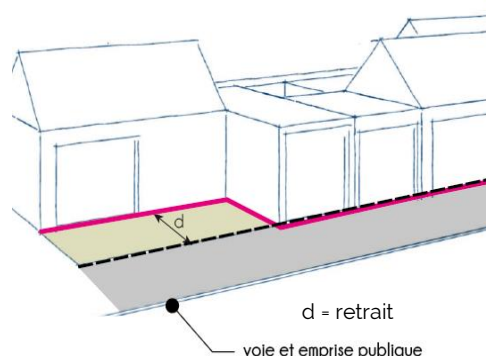
et l'air, sans végétation, n'est pas une surface éco-aménageable. La surface éco-aménageable est associée au calcul du coefficient de végétalisation, qui correspond au rapport entre les surfaces éco-aménageables et la surface totale du terrain.

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.





DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE



Zone UA

La zone UA recouvre le centre-bourg traditionnel de la commune de Sévérac, de caractère dense et ancien.

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	NON
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
Equipements 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	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 situées hors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les habitations légères de loisirs* ;
- Les habitats légers permanents* ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou automobiles.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de services, ou d'autres équipements recevant du public, sous réserve d'être compatible avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'industrie, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ;
- 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 ;
- La construction d'annexe(s)*, sous réserve d'être liée(s) à une habitation existante, et de ne pas dépasser 80 m² de surface d'emprise au sol cumulée par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU. Cette dernière règle ne s'applique pas lorsque la création d'annexe se fait par changement de destination* de bâtiments existants.
- Les constructions d'habitations, 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, 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'installation de piscine, sous réserve d'une surface totale ne dépassant pas 30m² sur l'unité foncière du terrain et d'être implantée à moins de 30 mètres de l'habitation.

Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour rappel, les constructions, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers.

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques*.

La construction en retrait* peut être autorisée, sous réserve que la continuité du front bâti* en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante des parcelles voisines.

Les constructions annexes* de type abri de jardin* devront être implantées à l'arrière de la construction principale (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle).

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions, extension ou annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1,9 mètre de cette limite.

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.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1000 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 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes*.

Hauteur * des constructions :

- La hauteur* maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit* devra être réalisée dans le prolongement des immeubles voisins. En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit* à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.
- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable*.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au à l'égout du toit*.



- La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 6 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.

Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Toute réhabilitation ou modification 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.

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.

Les piscines devront être installées à moins de 30 mètres de l'habitation.

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 :

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. En zone UA, les toitures devront être à double pans, sauf pour les ouvrages publics et en cas d'impossibilité technique.

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.

Façade :

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...).

Les couleurs neutres pour les enduits sont préconisées. Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites, sauf dans le cadre d'activités commerciales à condition d'une bonne intégration.

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 UA5 : 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 traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemples : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) 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 entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

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 **rappelé en annexe 4 du règlement**, toute construction, extension ou rénovation lourde d'un bâtiment non résidentiel concerné par l'article 41 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. »

Installations photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Revêtements de sols :

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 UA6 : Traitement 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 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 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.



Plantation :

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 (cf Annexe 2 du règlement)

Les aires de stationnement inférieure 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 :

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 sont précisées 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 doit, dans la mesure du possible, et 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.

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

- Extensions* et/ou annexes* d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m² d'emprise au sol.
- 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...).

Tout projet situé en zone UA devra respecter les coefficients de végétalisation suivant :

Zone	Surface	Coefficient de végétalisation
UA	< 300 m ²	20%
	> 300 m ²	30% (dont 15% de pleine terre)
	> 800 m ²	60% (dont 40% de pleine terre)

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. 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 (Cf **Annexe 2 du présent règlement**).

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.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0,8m en limite d'emprise publique
- les plaques de béton sauf si elles sont implantées en limite séparative* pour une hauteur n'excédant pas 0,5m
- le recours aux matériaux : le parpaings ou briques laissés apparents, les bâches plastiques et textiles, la brande.

En zone UA, 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 m en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- Lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.



Article UA7 : Stationnement

Stationnement 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 nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR). Leur dimension minimale est de 3,3m de large et 5 mètres de long.

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.

Conformément à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, précisé en **annexe 4 du règlement**, certains 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.

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 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.

Le nombre de stationnements est imposé suivant les règles ci-dessous. Toutefois, lorsqu'une activité ou une entreprise justifie de besoins en stationnement moindre, ce nombre imposé pourra être réduit :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Habitation	2 places par logement individuel 1,5 place par logement collectif 1 place par logement locatif social*, logements aidés* ou logement de fonction*. 1 place par chambre d'hébergement
Hôtel et hébergement touristique	1 place par chambre
Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par fraction de 25m ² de surface de plancher*
Commerce	1 place par fraction de 30m ² de surface de plancher*
Restauration	1 place pour 10m ² de surface de plancher*
Equipement et service public	1 place pour 70m ² de surface de plancher*

Artisanat, industriel ou entrepôt	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 sollicitée. Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation 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.

Stationnement 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 la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² de stationnement deux-roues par logement.

Les constructions à destination d'habitation 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, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie minimale représentant 1,5% de la surface de plancher*.



Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA 8 : 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.

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres routes départementales est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau* par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier et aux modalités de collecte des déchets.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Article UA9 : 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. Le dispositif d'assainissement autonome devra être installé à 25 mètres maximum du mur de la construction à usage d'habitation. 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

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.

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.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher* supérieure ou égale à 100m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 3000 litres. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols..) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

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.

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

Article UB1 : 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	NON
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
Equipements 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacle	NON
	Equipements sportifs	NON
	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	OUI
	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 situées hors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les habitations légères de loisirs* ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou automobiles.

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 à destination d'industrie, sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ;
- Les habitats légers permanents*, à usage d'habitation, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une harmonie architecturale dans son contexte environnant.
- 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 ;
- La construction d'annexe(s)*, sous réserve d'être liée(s) à une habitation existante, et de ne pas dépasser 80 m² de surface d'emprise au sol cumulée par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU. Cette dernière règle ne s'applique pas lorsque la création d'annexe se fait par changement de destination* de bâtiments existants.
- L'emprise au sol cumulée des extensions à la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la surface de la construction principale, dans la limite de 100m², sauf pour les petites constructions inférieures à 80 m² auxquelles celle limite de pourcentage ne s'applique pas.
- Les constructions d'habitations, 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, 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'installation de piscine, sous réserve d'une surface totale ne dépassant pas 30m² sur l'unité foncière du terrain et d'être implantée à moins de 30 mètres de l'habitation.



Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour rappel, les constructions, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers.

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques* ou en retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions annexes* de type abri de jardin* devront être implantées à l'arrière de la construction principale (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle).

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions, extension ou annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1,9 mètre de cette limite.

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.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1000 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 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes*.

Hauteur * des constructions :

- La hauteur* maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit* devra être réalisée dans le prolongement des immeubles voisins. En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit* à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.



- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation pour des logements individuels ou groupés ne peut excéder deux niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable*.
- Pour les logements collectifs, leur hauteur ne peut excéder trois niveaux, soit : Rdc + 2 étages + comble aménageable, sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement architectural.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit*.
- La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 6 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.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Toute réhabilitation ou modification 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.

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 :

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. Des toitures différentes d'aspect peuvent être autorisées, dès lors qu'il s'insère harmonieusement dans le milieu environnant, pour :

- des projets architecturaux innovants, notamment sur le plan environnemental
- des immeubles collectifs
- des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public d'intérêt général, une activité économique.

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.

Façade :

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...).

Les couleurs neutres pour les enduits sont préconisées. Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites, sauf dans le cadre d'activités commerciales, d'équipements collectifs et services publics, et à condition d'une bonne intégration paysagère. 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 UB5 : 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 traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemples : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) 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 entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

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.

Installations photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés dans une limite de 20 m² d'emprise au sol, et devront être implantés à 25 mètres maximum de la façade de la maison.

Revêtements de sols :

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 UB6 : Traitement 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 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 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.

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 (cf Annexe 2 du règlement)

Les aires de stationnement inférieure 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 :

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 sont précisées 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 doit, dans la mesure du possible, 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.

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

- Extensions* et/ou annexes* d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- 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...).

Tout projet situé en zone UB devra respecter les coefficients de végétalisation suivants :

Zone	Surface	Coefficient de végétalisation
UB	< 300 m ²	20%
	> 300 m ²	30% (dont 15% de pleine terre)
	> 800 m ²	60% (dont 40% de pleine terre)

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. 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 (Cf **Annexe 2 du présent règlement**).

En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de la clôture.

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.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0,8 mètre en limite d'emprise publique
- les plaques de béton sauf si elles sont implantées en limite séparative* pour une hauteur n'excédant pas 0,5 mètre
- le recours aux matériaux : le parpaing ou les briques laissés apparents, les bâches plastiques et textiles, la brande.

En zone UB, 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.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- Lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.



Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.

Article UB7 : Stationnement

Stationnement 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 nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR). Leur dimension minimale est de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long.

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.

Conformément à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, précisé en **annexe 4 du règlement**, certains 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.

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 avoir un coefficient de végétalisation* égal à au moins 20% de leur surface.

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

Le nombre de stationnements est imposé suivant les règles ci-dessous. Toutefois, lorsqu'une activité ou une entreprise justifie de besoins en stationnement moindre, ce nombre imposé pourra être réduit :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Habitation	2 places par logement individuel 1,5 place par logement collectif 1 place par logement locatif social*, logements aidés* ou logement de fonction*. 1 place par chambre d'hébergement
Hôtel et hébergement touristique	1 place par chambre
Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par fraction de 25m ² de surface de plancher*
Commerce	1 place par fraction de 30m ² de surface de plancher*
Restauration	1 place pour 10m ² de surface de plancher*
Equipeement et service public	1 place pour 70m ² de surface de plancher*
Artisanat, industriel ou entrepôt	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 sollicitée. Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation 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.

Stationnement 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 la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² de stationnement deux-roues par logement.

Les constructions à destination d'habitation 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, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie minimale représentant 1,5% de la surface de plancher*.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UB8 : 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.

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres routes départementales est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau* par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier et aux modalités de collecte des déchets.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Article UB9 : 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. Le dispositif d'assainissement autonome devra être installé à 25 mètres maximum du mur de la construction à usage d'habitation. 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

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.

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.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher* supérieure ou égale à 100m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 3000 litres. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols..) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

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 UL

La zone UL correspond aux activités et équipements d'intérêt collectif de loisirs, sportifs et culturels.

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

Article UL1 : 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	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	NON
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	OUI
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Equipements 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	Sous conditions
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON



Sont interdits :

- Les constructions à usage 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 caravanes qu'elle qu'en soit la durée, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles sur un terrain non construit.
- La création de plan d'eau de loisirs.
- Les dépôts sauvages de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou automobiles.
- De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.
- Les constructions et installations en lien avec les activités sportives de loisirs, y compris pour de la restauration ou local de bureaux, sous réserve que ces constructions soient en lien direct avec les activités autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations d'autres équipements recevant du public, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci ;
- 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.

Article UL2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objets.

**Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère**

Article UL3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour rappel, les constructions, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers et cours d'eau.

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques* ou à une distance minimale de 3m.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions, extensions ou annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1,9 mètre de cette limite.

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.

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 ne devra pas 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.

Article UL4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Toute réhabilitation ou modification 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.

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 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 végétalisées sont autorisées.

Les toitures, de manière générale, devront s'intégrer dans leur environnement.

Façade :

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.

Les couleurs vives pour les enduits sont autorisées dans le cadre d'équipements collectifs, sportifs, de loisirs et de services publics, et à condition d'une bonne intégration paysagère.

Article UL5 : 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 traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemples : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire,



pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) 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 entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

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.

Installations photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être installés au sol.

Revêtements de sols :

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 UL6 : Traitement 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 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 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.

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 (cf **Annexe 2 du règlement**)

Les aires de stationnement inférieure 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 :

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 sont précisées 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 doit, dans la mesure du possible, et 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.

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

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- 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...).

Tout projet situé en zone UL devra atteindre un coefficient de végétalisation au moins égal à 15% de la surface du terrain, dont au moins 10% de pleine terre.

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. 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 (**Cf Annexe 2 du présent règlement**).

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.

Les clôtures en plaques de béton ou en parpaings apparents ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

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

Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.

Article UL7 : Stationnement

Stationnement 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 nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR). Leur dimension minimale est de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long.

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.

Conformément à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, précisé en **annexe 4 du règlement**, certains 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.

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 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.



Le nombre de stationnements est imposé suivant les règles ci-dessous. Toutefois, lorsqu'une activité ou une entreprise justifie de besoins en stationnement moindre, ce nombre imposé pourra être réduit :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par fraction de 25m ² de surface de plancher*
Restauration	1 place pour 10m ² de surface de plancher*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place pour 70m ² de surface de plancher*

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 sollicitée. Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation 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.

Stationnement 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 la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les parcs de stationnement réservés aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés.



Section 3 : Equipements et réseaux

Article UL8 : 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.

La création d'accès aux routes départementales 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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Article UL9 : 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

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.

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.

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

Les **zones UE** correspondent à la zone d'activités économiques, industrielles et commerciales incompatibles avec l'habitat.

Le **sous-secteur UE1** correspond à la zone d'activités économiques de la casse-auto, située dans le bourg.

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

Article UE1 : 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	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	OUI
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Equipements 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	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	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON



Sont interdits :

- 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 ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, d'habitations légères de loisirs ou d'habitations mobiles.
- La création de plan d'eau de loisirs.
- De manière générale, les constructions et installations qui pourraient être incompatibles avec l'exercice d'une activité économique, artisanale ou industrielle.
- Les commerces de détail et les constructions à usage de restauration.
- Les constructions ou installations destinées à l'élevage ou engraissement des animaux.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activité économique, industrielle, artisanale, de commerce ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, d'une surface supérieure à 150 m² de surface de plancher, qui ne leur permet pas de s'implanter en centre-bourg.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les autres équipements recevant du public, de type salle de sport privée, d'une surface de plancher supérieure à 300 m², à condition de ne pas dénaturer la vocation principalement économique de la zone et d'être compatible avec les activités industrielles et artisanales de la zone.
- Les changements de destination*, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci ;
- 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.

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objets.



Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour rappel, les constructions, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers et cours d'eau.

Dans la **zone UE**, les constructions et leurs extensions peuvent être implantées en limite d'emprise publique à condition de ne pas compromettre la visibilité et de s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.

Dans la **zone UE1**, les constructions et leurs extensions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 4 mètres de cette limite.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif. Dans ce cas, un mur coupe feu sera obligatoirement implanté en limite séparative.

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 impératif technique lié 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 ne devra pas excéder 18 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.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

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.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Façade :

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 UE5 : 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 (par exemples : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) 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 entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

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.

Installations photovoltaïques :

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.

Revêtements de sols :

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 UE6 : Traitement 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.

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 (cf Annexe 2 du règlement)



Les aires de stationnement inférieure 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 :

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 sont précisées 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 doit, dans la mesure du possible, et 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.

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

- Extensions* et/ou annexes* d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- 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...).

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

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 (Cf **Annexe 2 du présent règlement**).

Les clôtures en plaques de béton ou en parpaings apparents ne sont pas admises.

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 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.

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

Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.

Article UE7 : Stationnement

Stationnement 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 nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR). Leur dimension minimale est de 3,3m de large et 5 mètres de long.

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.

Conformément à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, précisé en **annexe 4 du règlement**, certains 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.

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 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.

Le nombre de stationnements est imposé suivant les règles ci-dessous. Toutefois, lorsqu'une activité ou une entreprise justifie de besoins en stationnement moindre, ce nombre imposé pourra être réduit :



Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par fraction de 25m ² de surface de plancher*
Commerce	1 place par fraction de 30m ² de surface de plancher*
Équipement et service public	1 place pour 70m ² de surface de plancher*
Artisanat, industriel ou entrepôt	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 sollicitée. Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation 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.

Stationnement 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.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les parcs de stationnement réservés aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés.



Section 3 : Equipements et réseaux

Article UE8 : 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.

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres routes départementales est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau* par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Article UE9 : 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

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, doutes 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.

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 SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Zone 1AUb

Les **zones 1AUb** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, à laquelle s'appliquera par principe le règlement de la zone UB.

Les zones 1AUb bénéficient de voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement de capacité suffisante en périphérie immédiate pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et sont de ce fait, directement urbanisables.

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.

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

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 1AUb1 : Occupations ou utilisations du sol

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 situées hors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les habitations légères de loisirs* ;
- Les dépôts sauvages de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou automobiles.

Sont autorisés, seulement les constructions, changements de destination ou reconstructions vers les destinations inscrites dans les OAP, et à condition de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme leur compatibilité vis à vis de la station d'épuration et des réseaux de collecte :

- Si l'OAP indique la création d'habitat, alors seuls des logements pourront être construits, ainsi que les équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics du secteur concerné (bassin de rétention, réseaux électriques...) et compatibles avec l'habitat.



- Si l'OAP indique la création « d'équipements », seule l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif compatible avec l'habitat, pourra être autorisée.
- Des OAP « mixte », peuvent proposer à la fois ces deux dernières destinations, les autorisant toutes deux dans les secteurs convenus.
- Sont admises, sous réserve de respecter leur règlement de zone respectif, et de ne pas remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation les extensions* et réhabilitations* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions d'habitations, 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, 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.

Article 1AUB2 : 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 : Caractéristique urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère**

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 :

Pour les secteurs 1AUb, s'appliquent les dispositions spécifiques du chapitre relatif à la **zone UB - Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

Article 1AUB3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour rappel, les constructions, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers.

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques* ou en retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions annexes* de type abri de jardin* devront être implantées à l'arrière de la construction principale (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle).

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.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions, extension ou annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1,9 mètre de cette limite.

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.

Densité :

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1000 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 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes*.

Hauteur * des constructions :

- La hauteur* maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit* devra être réalisée dans le prolongement des immeubles voisins. En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit* à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.
- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation pour des logements individuels ou groupés ne peut excéder deux niveaux, soit : Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable*.
- Pour les logements collectifs, leur hauteur ne peut excéder trois niveaux, soit : Rdc + 2 étages + comble aménageable, sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement architectural.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit*.
- La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 6 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.



Article 1AUB4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Toute réhabilitation ou modification 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.

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 :

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. Des toitures de différents aspects peuvent être autorisées, dès lors qu'il s'insère harmonieusement dans le milieu environnant, pour :

- des projets architecturaux innovants, notamment sur le plan environnemental
- des immeubles collectifs
- des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public d'intérêt général, une activité économique.

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.

Façade :

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...).

Les couleurs neutres pour les enduits sont préconisées. Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites, sauf dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif, à condition d'une bonne intégration. 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 1AUB5 : 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 traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemples : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) 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 entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

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.

Installations photovoltaïques :

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 20 m² d'emprise au sol, et devront être implantés à 25 mètres maximum de la façade de la construction principale.

Revêtements de sols :

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 1AUB6 : Traitement 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 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 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.

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 (cf Annexe 2 du règlement)

Les aires de stationnement inférieure 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 :

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 sont précisées 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 doit, dans la mesure du possible, et 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.

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

- Extensions* et/ou annexes* d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- 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...).

Tout projet situé en zone 1AUB devra respecter les coefficients de végétalisation suivants :

Zone	Surface	Coefficient de végétalisation
1AUB	< 300 m ²	20%
	> 300 m ²	30% (dont 15% de pleine terre)
	> 800 m ²	60% (dont 40% de pleine terre)

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. 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 (**Cf Annexe 2 du présent règlement**).

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.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0,8m en limite d'emprise publique
- les plaques de béton sauf si elles sont implantées en limite séparative* pour une hauteur n'excédant pas 0,5m
- le recours aux matériaux : le parpaing ou les briques laissés apparents, les bâches plastiques et textiles, la brande.

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

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- Lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.

Article 1AUB7 : Stationnement

Stationnement 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 nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR). Leur dimension minimale est de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long.

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.

Conformément à l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, précisé en **annexe 4 du règlement**, certains 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.

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 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.

Le nombre de stationnements est imposé suivant les règles ci-dessous. Toutefois, lorsqu'une activité ou une entreprise justifie de besoins en stationnement moindre, ce nombre imposé pourra être réduit :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
Habitation	2 places par logement individuel 1,5 place par logement collectif 1 place par logement locatif social*, logements aidés* ou logement de fonction*. 1 place par chambre d'hébergement
Hôtel et hébergement touristique	1 place par chambre
Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par fraction de 25m ² de surface de plancher*
Commerce	1 place par fraction de 30m ² de surface de plancher*
Restauration	1 place pour 10m ² de surface de plancher*
Équipement et service public	1 place pour 70m ² de surface de plancher*
Artisanat, industriel ou entrepôt	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 sollicitée. Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation 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.

Stationnement 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 la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² de stationnement deux-roues par logement.

Les constructions à destination d'habitation 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, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie minimale représentant 1,5% de la surface de plancher*.



Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AUB8 : 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.

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres routes départementales est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau* par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier et aux modalités de collecte des déchets.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Article 1AUB9 : 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. Le dispositif d'assainissement autonome devra être installé à 25 mètres maximum du mur de la construction à usage d'habitation.

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

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.

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.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher* supérieure ou égale à 100m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 3000 litres. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols..) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

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

Les **zones 1AUe** correspondent aux secteurs à urbaniser à vocation économique, à laquelle s'appliquera par principe le règlement de la zone UE.

Les zones 1AUe bénéficient de voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement de capacité suffisante en périphérie immédiate pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et sont de ce fait, directement urbanisables.

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.

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

Article 1AUE1 : 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	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	OUI
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	NON
	Cinéma	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Equipements 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	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	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Sont interdits :

- 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 ou d'aménagements publics urbains, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée, les habitations légères de loisirs ou les habitations mobiles.
- La création de plan d'eau de loisirs.
- De manière générale, les constructions et installations qui pourraient être incompatibles avec l'exercice d'une activité économique, artisanale ou industrielle.
- Les commerces de détail et les constructions à usage de restauration.
- Les constructions ou installations destinées à l'élevage ou engraissement des animaux.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activité économique, industrielle, artisanale, de commerce ou d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement, et de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme leur compatibilité vis à vis de la station d'épuration et des réseaux de collecte.
- Les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, d'une surface supérieure à 150 m² de surface de plancher, qui ne leur permet pas de s'implanter en centre-bourg.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les autres équipements recevant du public, de type salle de sport privative, d'une surface de plancher supérieure à 300 m² à condition de ne pas dénaturer la vocation principalement économique de la zone et d'être compatible avec les activités industrielles et artisanales de la zone.
- Les changements de destination*, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci ;
- 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.

Article 1AUE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objets.



Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUE3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour rappel, les constructions, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers et cours d'eau.

Les constructions et leurs extensions peuvent être implantées en limite d'emprise publique à condition de ne pas compromettre la visibilité et de s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 4 mètres de cette limite.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou collectif. Dans ce cas, un mur coupe feu sera obligatoirement implanté en limite séparative.

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 ne devra pas excéder 18 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.

Article 1AUE4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.



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 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 végétalisées sont autorisées.

Façade :

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 1AUE5 : 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 (par exemples : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) 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 entrent dans le cadre du décret n° 2023-173 du 8 mars 2023.

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.

Installations photovoltaïques :

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.

Revêtements de sols :

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 1AUE6 : Traitement 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.

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 (cf **Annexe 2 du règlement**)

Les aires de stationnement inférieure 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 :

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 sont précisées 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 doit, dans la mesure du possible, et 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.

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

- Extensions* et/ou annexes* d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25m²
- 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...).

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

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 (Cf **Annexe 2 du présent règlement**).

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.

Les clôtures en plaques de béton ou en parpaings apparents ne sont pas admises.

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.

Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.

Article 1AUE7 : Stationnement

Stationnement 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 nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR). Leur dimension minimale est de 3,3m de large et 5 mètres de long.

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.

Conformément à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, précisé en **annexe 4 du règlement**, certains 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.

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 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.

Le nombre de stationnements est imposé suivant les règles ci-dessous. Toutefois, lorsqu'une activité ou une entreprise justifie de besoins en stationnement moindre, ce nombre imposé pourra être réduit :

Destination et sous-destination	Nombre de place de stationnement
---------------------------------	----------------------------------



Bureau et service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par fraction de 25m ² de surface de plancher*
Commerce	1 place par fraction de 30m ² de surface de plancher*
Restauration	1 place pour 10m ² de surface de plancher*
Équipement et service public	1 place pour 70m ² de surface de plancher*
Artisanat, industriel ou entrepôt	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 sollicitée. Le nombre exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation 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.

Stationnement 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.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les parcs de stationnement réservés aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés.



Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AUE8 : 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.

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres routes départementales est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau* par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Article 1AUE9 : 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

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, doutes 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.

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 2AUb

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.

Article 2AUb1 : Occupations ou utilisations du sol

Toutes les occupations et utilisations du sol sont aujourd'hui interdites.

Article 2AUb2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non défini.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles non définis.

Section 3 : Equipements et réseaux

Articles non définis.



DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE



Zones A et Ah

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

Enfin, **les zones Ah**, sont des zones de caractère agricole destinées à accueillir des habitations légères de loisirs.

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

Article A1 : 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	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
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Equipements 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
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 dans toutes les zones agricoles, y compris les secteurs indicés :

- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (se référer aux dispositions générales des Prescriptions graphiques : Titre V - 3 - Zone humide) ;
- 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 spécifiquement dans la zone, travaux de régulation des eaux pluviales, d'aménagements publics urbains ou liés à une activité agricole ;
- **Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions ;**
- Le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, hormis à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- Les changements de destination* des bâtiments autres que ceux identifiés au règlement graphique, dès lors qu'ils ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ;
- La création de plan d'eau de loisirs ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravane hors du terrain où est implanté l'habitation constituant la résidence du propriétaire. Le stationnement devra être situé à proximité de la résidence ;
- Les mobil home et habitations légères de loisirs hors des terrains identifiés et prévus à cet effet (zones Ah).
- Le camping ou les parcs résidentiels de loisirs.

Sont autorisés sous conditions en zone A et zone Ah:

- Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** 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 **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 (sauf si celui-ci est identifié comme tel) et que le bâtiment existant ne soit pas considéré en état de ruine*.
- Les **logements de fonction*** dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et de respecter les conditions suivantes :
 - être implanté à une distance maximale de 50 mètres de l'un des bâtiments principaux composant le siège de l'exploitation.

- Dans la limite de 2 logements par site d'exploitation existante à la date d'approbation du PLU.
- d'une emprise au sol limitée à 120 m² par logement.
- **L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables** et leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve d'être conforme à la réglementation 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*** des constructions à usage d'habitation existante dans la zone 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'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'annexe* doit être située à moins de 25 mètres de mur à mur de la construction principale à usage d'habitation existante.
 - 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
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - 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'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol* de l'extension* créée ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol* de la construction existante*, sous réserve que l'emprise au sol cumulée des extensions sur l'unité foncière* ne dépasse pas 70 m² à la date d'approbation du PLU.
- 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'inter-distance 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.
- Les **abris pour animaux** domestiques, sans fondation, inférieurs à 20m² sont autorisés si ceux là sont impératifs pour placer l'animal dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce.

En **zone Ah** sont autorisées de manière exceptionnelle les constructions suivantes :

- Les habitations légères de loisirs, sans fondation, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages ;
- Elles sont limitées à 2 par unité foncière* ;
- D'une emprise au sol de 30 m² maximum par hébergement ;
- A une distance de 25 mètres maximum entre chacune d'entre elles.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour rappel, les constructions, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers.

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, indiqué au règlement
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et aux abords des routes départementales en agglomération.

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.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières
- à la construction d'annexe et extension concernant une construction existante* ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU, l'implantation pourra se faire en continuité des constructions existantes, sans aggraver la situation existante.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions, extension ou annexes doivent être implantées sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale de 3 mètres minimum, ou en retrait de 3 mètres 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* maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R+1+combles aménageables.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit*.
- La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 6 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, ainsi qu'aux bâtiments à usage agricole.

En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- Lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée

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 A4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Toute réhabilitation ou modification 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 et bâtiments agricoles doivent s'intégrer à leur environnement.

La qualité architecturale recherchée des constructions autres qu'agricoles 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.

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.

Toiture :

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

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 seront à pente et de matériaux d'aspect identique à l'ardoise.

Des toitures de différents aspects peuvent être autorisées, dès lors qu'il s'insère harmonieusement dans le milieu environnant, pour :

- des projets architecturaux innovants, notamment sur le plan environnemental
- des immeubles collectifs
- des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public d'intérêt général, une activité économique.

Façade :

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...).

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

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 (par exemples : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

Installations photovoltaïques :

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 20m² 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 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 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 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.

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 (cf **Annexe 2 du règlement**)



Les aires de stationnement inférieure 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.

Clôtures :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager. 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 (Cf **Annexe 2 du présent règlement**).

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.

En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de la clôture.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0,8 mètre en limite d'emprise publique
- les plaques de béton sauf si elles sont implantées en limite séparative* pour une hauteur n'excédant pas 0,5 mètre
- le recours aux matériaux : le parpaings ou briques laissés apparents, les bâches plastiques et textiles.

La hauteur des clôtures non végétales 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. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- Lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.

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. Les **aires des stationnements de plus de 5 places** doivent comprendre une surface éco-aménageable* à hauteur de 50% de leur surface.

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 : Equipements 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.

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres routes départementales est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau* par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

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. Le dispositif d'assainissement autonome devra être installé à 25 mètres maximum du mur de la construction à usage d'habitation. 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

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.

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.



Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher* supérieure ou égale à 100m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 3000 L. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols..) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

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 AL

La zone AL est une zone de caractère naturelle à vocation de loisirs.

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

Article AL1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions 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	Sous conditions
	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
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Equipements 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	Extension autorisées
	Equipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	Extensions autorisées
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 :

- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (se référer aux dispositions générales des Prescriptions graphiques : Titre V - 3 - Zone humide) ;
- 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, d'aménagements publics urbains et activités agricoles ;
- **Les constructions, extensions, et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions ;**
- Le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, hormis à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- La création de plan d'eau de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à 3 mois, s'il est situé hors du terrain où est implanté l'habitation constituant la résidence du propriétaire. Le stationnement devra être situé à proximité de la résidence ;
- Les mobil home et habitations légères de loisirs.
- Le camping ou les parcs résidentiels de loisirs.

Sont autorisés sous conditions en zone AL:

- Les **constructions d'annexes, extensions et installations nécessaires à une exploitation agricole existante**, sous réserve que l'activité agricole soit compatible avec les activités de loisirs et habitations en place ;
- Les **travaux de rénovation ou de réhabilitation*** des bâtiments existants sont autorisés, sous réserve de respecter les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère (Article AL4).
- L'**implantation d'installations de production d'énergie renouvelable** et leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve d'être conforme à la réglementation 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.
- La construction d'**annexe* à une d'habitation existante** à la date d'approbation du PLU, ou la construction **d'annexe à une construction existante en lien direct aux activités exercées dans la zone**. Elles devront respecter les conditions suivantes :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'annexe* doit être située à moins de 25 mètres de mur à mur de la construction à laquelle elle est rattachée ;
 - l'emprise au sol* de l'annexe est limitée à 20 m² maximum.
 - Etre limitée à une annexe par construction existante, à compter de la date d'approbation du PLU.



- **L'extension* des constructions existantes à usage d'habitation ou autres, en lien direct aux activités exercées dans la zone** à la date d'approbation du PLU, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - ne pas compromettre l'activité agricole existante ou la qualité paysagère du site
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - l'emprise au sol* de l'extension* créée ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction existante*, sous réserve que l'emprise au sol cumulée des extensions sur l'unité foncière* ne dépasse pas 70 m² à partir de la date d'approbation du PLU.
- 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 située à une distance de moins de 30 mètres de l'habitation.
 - la surface de bassin de piscine* sol et hors sol sur l'unité foncière* est limitée à 30 m².
- **L'installation d'un manège équestre**, sans fondation, sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement et de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, et à la sauvegarde des sites naturels et paysages. Son emprise au sol totale est limitée à 120 m².
- Les **abris pour animaux**, sans fondation, compris entre 9 et 20m² sont autorisés si ceux-là sont impératifs pour placer l'animal dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce.

Article AL2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AL3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour rappel, les constructions, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers.

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, qui ne sont pas concernées par une marge de recul au règlement graphique
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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.



Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières
- à la construction d'annexe et extension concernant une construction existante* ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU, l'implantation pourra se faire en continuité des constructions existantes, sans aggraver la situation existante.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions, extension ou annexes doivent être implantées sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale de 3 mètres minimum, ou en retrait de 3 mètres 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* maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R+1+combles aménageables.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit*.
- La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne peut excéder 6 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, ainsi qu'aux bâtiments à usage agricole.

En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- Lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée

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 qu'il est pour effet de créer un nouvel étage non autorisé dans le règlement de la zone.

Article AL4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La réhabilitation ou rénovation d'un bâtiment existant devra viser à améliorer la performance énergétique du bâtiment en respectant les dispositions des pages 28 et suivantes, du Cahier de Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales (CRAPE) relatives au « volet



énergétique », sauf impossibilité technique à démontrer par le porteur de projet. Ce document est annexé au PLU.

Les constructions et bâtiments agricoles doivent s'intégrer à leur environnement.

La qualité architecturale recherchée des constructions autres qu'agricoles 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.

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.

Toiture :

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

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 seront à pente et de matériaux d'aspect identique à l'ardoise.

Des toitures différentes d'aspect peuvent être autorisées, dès lors qu'il s'insère harmonieusement dans le milieu environnant, pour :

- des projets architecturaux innovants, notamment sur le plan environnemental
- des immeubles collectifs
- des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public d'intérêt général, une activité économique.

Façade :

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...).

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 AL5 : 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.

Installations photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques 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 20m² d'emprise au sol.

Pour être autorisé en zone agricole un projet photovoltaïque devra respecter la réglementation en vigueur et notamment le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024.

Article AL6 : Traitement 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 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 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. Ils devront être de nature perméable ou semi-perméable.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.



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 (cf **Annexe 2 du règlement**)

Les aires de stationnement 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.

Clôtures :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager. 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 (Cf **Annexe 2 du présent règlement**).

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.

En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de la clôture.

De manière générale, sont interdits :

- les murs d'une hauteur supérieure à 0,8m en limite d'emprise publique
- les plaques de béton sauf si elles sont implantées en limite séparative* pour une hauteur n'excédant pas 0,5m
- le recours aux matériaux : le parpaing ou les briques laissés apparents, les bâches plastiques et textiles.

La hauteur des clôtures non végétales 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. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- Lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.



Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.

Article AL7 : 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. Les **aires des stationnements de plus de 5 places** doivent comprendre une surface éco-aménageable* à hauteur de 70% de leur surface.

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 : Equipements et réseaux

Article AL8 : 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.

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres routes départementales est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau* par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

L'accès et les chemins devront employer des matériaux semi-perméables ou perméables.

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.



Article AL9 : 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. Le dispositif d'assainissement autonome devra être installé à 25 mètres maximum du mur de la construction à usage d'habitation. 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

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, doutes 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.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher* supérieure ou égale à 100m², devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 3000 L. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à la construction (WC, nettoyage des sols..) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

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 SPECIFIQUES A LA ZONE NATURELLE



La zone naturelle se divise en plusieurs sous-secteurs, selon leur degré de protection et leur fonction.

La **zone N** est 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** correspondent aux zones naturelles forestières.

La **zone Np** correspond aux zones naturelles protégées strictement, intégrant les secteurs situés dans ou aux abords du site Natura 2000.

La **zone Nh** destinée à accueillir des habitations touristiques.

La **zone Npv** constitue la zone d'implantation prioritaire pour les projets photovoltaïques.

La **zone Nlm** destinée à la pratique des sports mécaniques.

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

Article N1 : Occupations ou utilisations du sol

Pour les nouvelles constructions 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	Seulement en zone Nf sous conditions
Habitation	Logement	Seulement en zone Nh 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	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
Equipements 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

	Equipements sportifs	Seulement en zone Nlm sous conditions
	Autres équipements recevant du public	NON
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 :

- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (se référer aux dispositions générales des Prescriptions graphiques : Titre V - 3 - Zone humide) ;
- 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 dans la zone de manière spécifique, ou à des travaux de régulation des eaux pluviales, d'aménagements publics urbains et activités agricoles ;
- **Les constructions, extensions, et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions ;**
- La création de plan d'eau de loisirs ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravane, en dehors du terrain où est implanté l'habitation constituant la résidence du propriétaire. Le stationnement devra être situé à proximité de la résidence ;
- Les mobil home et habitations légères de loisirs hors des terrains identifiés et prévus à cet effet (zone Nh).
- Le camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'un parc de production d'énergie photovoltaïque est interdite en dehors de la **zone Npv.**

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 la 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 (sauf si celui-ci est identifié comme tel) et que le bâtiment existant ne soit pas considéré en état de ruine*.
- La construction d'**annexe*** des constructions à usage d'habitation existante dans la zone 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'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
- l'annexe* doit être située à moins de 25 mètres de mur à mur de la construction principale à usage d'habitation existante.
- 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
 - ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - 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'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.
 - l'emprise au sol* de l'extension* créée ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol* de la construction existante*, sous réserve que l'emprise au sol cumulée des extensions sur l'unité foncière* ne dépasse pas 70 m² à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux **équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif**, dès lors 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 ;
- Les **abris pour animaux** domestiques, sans fondation, compris entre 9 et 20 m² sont autorisés si celui-ci est impératif pour placer l'animal dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce.
- 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'inter-distance 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.

En zone Nf sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

En zone Nh sont autorisées de manière exceptionnelle les constructions suivantes :

- Des habitats légers*, sans fondation, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages ;



- Elles sont limitées à 2 par unité foncière* ;
- D'une emprise au sol de 30m² maximum par hébergement ;
- A une distance de 25 mètres maximum entre chacune d'entre elles.

En zone Npv est autorisée l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et de leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur, et notamment au décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023, et d'assurer une bonne intégration dans son environnement.

En zone Nlm sont autorisés les exhaussements et affouillement nécessaires à la pratique de sports mécaniques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement ; Les annexes et extensions aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions :

- D'être en lien direct aux activités exercées dans la zone ;
- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des extensions et des annexes ne devra pas dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction existante.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Pour rappel, les constructions, extensions et annexes devront respecter les marges de recul imposées aux abords des axes routiers.

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, qui ne sont pas concernées par une marge de recul au règlement graphique
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Les constructions et installations devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Hauteur * des constructions :



La hauteur des constructions ne devra pas porter atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Toute réhabilitation ou modification 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.

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.

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 seront à pente et de matériaux d'aspect identique à l'ardoise.

Des toitures différentes d'aspect peuvent être autorisées, dès lors qu'il s'insère harmonieusement dans le milieu environnant, pour :

- des projets architecturaux innovants, notamment sur le plan environnemental
- des immeubles collectifs
- des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public d'intérêt général, une activité économique.

Façade :

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...).

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 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 (par exemples : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

Installations photovoltaïques :

En zone naturelle, **seules les sous-secteurs Npv** pourront recevoir des projets de parc de production électrique photovoltaïque.

En dehors des zones NPV, les panneaux photovoltaïques ne pourront qu'être installés sur des constructions existantes.

Article N6 : Traitement 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 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 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.

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 (cf **Annexe 2 du règlement**)

Les aires de stationnement inférieure 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.

Clôtures :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager. 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 (**Cf Annexe 2 du présent règlement**).

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.

En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de la clôture.

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Les clôtures non végétales existantes ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Leur hauteur sur la voie publique ne doit pas dépasser 1,20 mètre.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- Lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée

De manière générale, les clôtures non végétales seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Dans les marges de recul des routes départementales, l'**article 31 du Règlement de la voirie départementale**, s'applique à toute édification ou modification de clôture. A ce titre, 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.

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. Les **aires des stationnements de plus de 5 places** doivent comprendre une surface éco-aménageable* à hauteur de 70% de leur surface.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N8 : 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.

La création d'accès individuel direct à la RD 773 est interdite. La création d'accès aux autres routes départementales est soumise à l'accord du conseil départemental.

Les accès à une parcelle située en second rideau* par rapport à la voie publique la desservant doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

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 la plus proche et 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

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.

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.

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 REGLEMENT

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

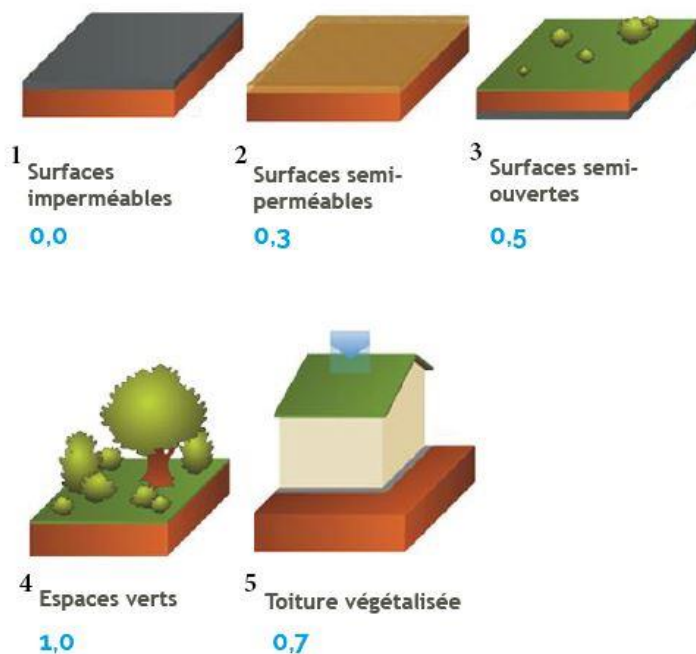
Calcul

$C = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces, qui composent la parcelle, pondérés selon leur nature :

$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

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). Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

4. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

5. 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.

Source : Fiche n°11 « Le coefficient de biotope ». FICHES – BIODIVERSITE. ADEME. Page 63

Exemples

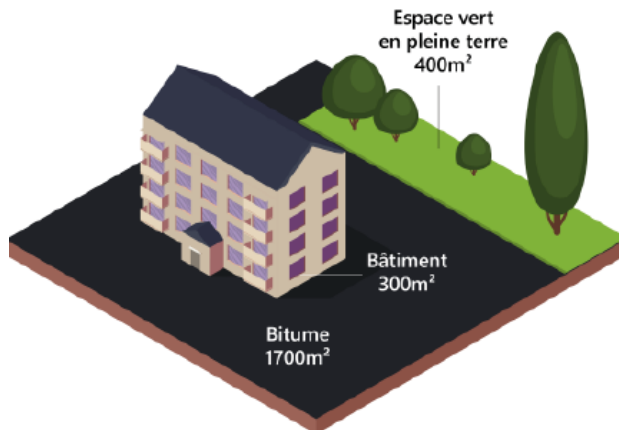
Surfaces éco-aménageable

Bitume et bâtiment = 0

Graviers sables = 0,3

Espace vert sur dalle = 0,7

Espace vert en pleine terre = 1



Exemple 1

$$C = (1700 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 400 / 2400$$

$$C = 0,166$$

$$C = 16\%$$

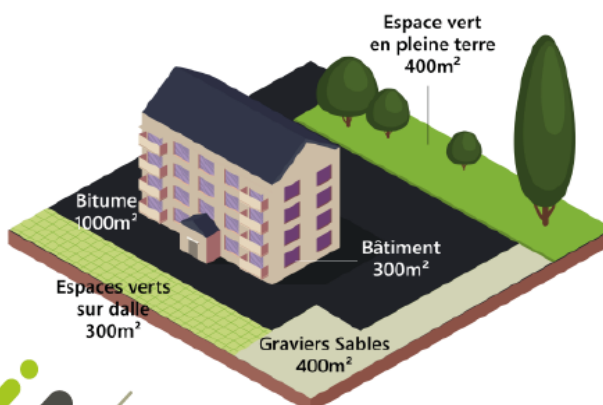
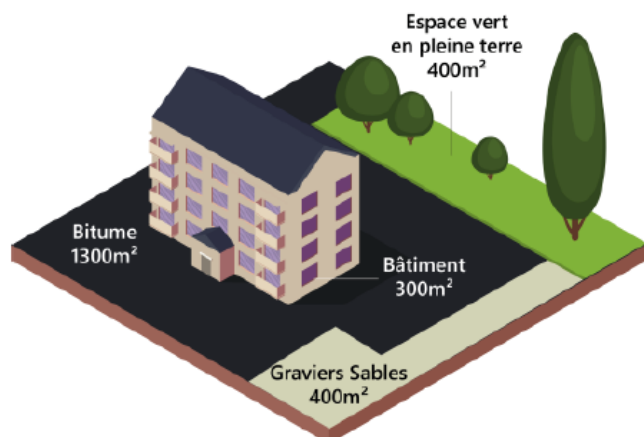
Exemple 2

$$C = (1300 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 520 / 2400$$

$$C = 0,216$$

$$C = 21\%$$



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 nigrundo	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante	Mammifères			
<i>Ailanthus altissima</i>	Alliance glanduleux	Lycium barbarum	Lyciet de Barbarie*	<i>Myiarchus cinerascens</i>	Chien viverrin		
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil	<i>Ondatra zibethicus</i>	Rat musqué		
Amorpha fruticosa	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>	Sénéçon en arbre	<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique	<i>Crotalaria serpentina</i>	Tortue serpentine		
<i>Bidens frondosa</i>	Bident, feuille	<i>Pinus lauracensis</i>	Laurier-cerise	<i>Lithobates catesbeianus</i>	Grenouille taureau		
<i>Buddleia davidii</i>	Buddleia du père David	<i>Pinus serotina</i>	Cerisier tardif	<i>Trachemys scripta elegans</i>	Trachémide à tempes rouge		
<i>Conocarpus serotina</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	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique	Oiseaux			
<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	<i>Alouatta palliata</i>	Quette d'Égypte		
<i>Cuscuta scandens</i> subsp. <i>scandens</i>	Cuscute d'Australie	<i>Rubus polystachya</i>	Renouée à épis nombreux	<i>Bombus terrestris</i>	Bernache du Canada		
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense	<i>Senecio jacobinensis</i>	Sénéçon à épis nombreux	<i>Oxyura jamaicensis</i>	Érismature rousse		
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada	<i>Senecio jacobinensis</i>	Sénéçon du Cap	<i>Thalassidroma pacifica</i>	Ibis sacré		
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall	<i>Solidago canadensis</i> , <i>Solidago rigida</i>	Solidages	Écrevisses			
<i>Eragrostis pectinacea</i>	Eragrostis en peigne	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> ; <i>S. novae-angliae</i> ; <i>S. novi-belgii</i> ; <i>S. subulatum</i> var. <i>squamatum</i> ; <i>S. x solignum</i> ; <i>S. x vesicicola</i>	Asiers américains	<i>Orconectes limosus</i>	Écrevisse américaine		
<i>Erigeron annuus</i>	Erigeron annuel	<i>Xanthium orientale</i> , <i>Xanthium orientale</i> subsp. <i>italicum</i>	Lampoures exotiques	<i>Pachystacus lenisculus</i>	Écrevisse de Californie		
<i>Erigeron bonariensis</i> ; <i>Erigeron canadensis</i> ; <i>Erigeron floribundus</i> ; <i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergettes exotiques			<i>Procambarus clarkii</i>	Écrevisse de Louisiane		
Helianthus x laetiflorus	Helianthus*			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>Lagotisiphan major</i>	Grand Lagotisiphan						
<i>Lemna minor</i> ; <i>Lemna turionifera</i>	Lentilles d'eau						
<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiotie						
<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, 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 : Liste des éléments du patrimoine protégés

LISTE DES BÂTIMENTS D'INTERÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Parcelle ZW 97 – Beuillac



Parcelle ZW 615 – La Cheminais



Parcelle ZX 140 – La Cheminais



Parcelle AB 393 – Place de l'Eglise



**Parcelle AB 490 –
Rue des Landes du bourg**



**Parcelle AB 265 –
Rue des Lande du bourg**



Parcelle ZH 375 – Le Chêne



Parcelle ZH 90 - Le Chêne



Parcelles ZH 87 et 88 – Le Chêne



Parcelle ZR 26 – Château de la Cour



Parcelle AB 131 – Centre-bourg



**LISTE DU PETIT PATRIMOINE PROTEGE
(Plan en annexe du PLU)**

Four de coispéan



Croix de la Freslande



Croix de la cheminais



Four à pain de La Cheminais



Puits de la Cheminais



Puits de la Cheminais



Puits de la Cheminais



Moulin de la Grée



Four de la rivière d'En bas



Croix de Beuillac



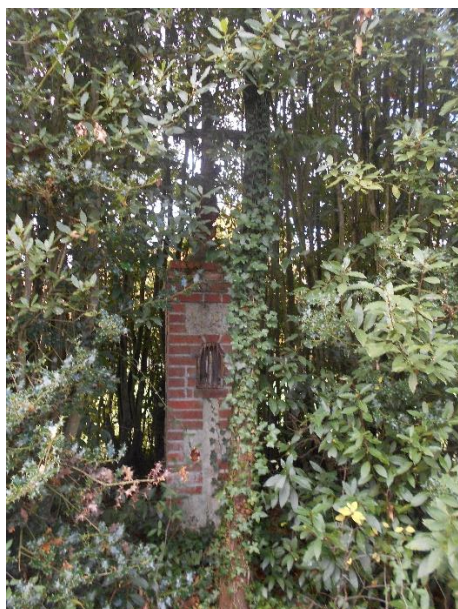
Puits de Beuillac



Four de Beuillac



Croix Perrine



Croix Sainte-Marie



Puits de la cochais



Puits centre bourg



Croix du Jubilé



Croix des celtes



Calvaire de la Mission



Portail du Château de la Cour



Chapelle de Madoux



Puits de Madoux



Four du Plessis



Puits de Madoux



Croix des barreaux



Four du Fozo



Calvaire de la Normandais



Four de Branleix



Croix de Saint-Nervin

Pas d'image

Statue Saint Michel



Chapelle du Rocher à la Vache



Fuseau à Berthe



Croix des Buttes



ANNEXE 4 : Article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), du 10 mars 2023

Article 40 : l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs

I.-Les **parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés** sont équipés, 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.

II.-Les obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

- 1) Aux parcs de stationnement extérieurs lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;
- 2) Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables, notamment du fait des contraintes mentionnées au 1° du présent II ;
- 3) Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;
- 4) Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme pour laquelle une première autorisation est délivrée avant l'expiration des délais prévus au III du présent article ;
- 5) Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue et pour laquelle une autorisation d'urbanisme est délivrée avant l'expiration des délais prévus au même III. A défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de cette autorisation, la présente dérogation est caduque. Le gestionnaire du parc est alors tenu de satisfaire les obligations prévues au présent article dans un délai de deux ans à compter de la caducité de la dérogation, sous peine pour lui de l'application du V.

Lorsque le parc de stationnement est supprimé ou transformé en partie, dans les conditions prévues aux 4° et 5° du présent II, les obligations s'appliquent sur la partie restante dudit parc.



Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat. Il appartient au gestionnaire du parc de démontrer qu'il répond à ces critères.

III.-Le I du présent article s'applique aux **parcs de stationnement extérieurs existant au 1er juillet 2023 et à ceux dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter de la promulgation de la présente loi** :

- 1) Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient avant le 1er juillet 2026, le même I entre en vigueur à cette date. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient après le 1er juillet 2028, ledit I entre en vigueur le 1er juillet 2028 ;
- 2) Lorsque le parc de stationnement extérieur n'est pas géré en concession ou en délégation de service public, le 1er juillet 2026 pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés, et le 1er juillet 2028 pour ceux dont la superficie est inférieure à 10 000 mètres carrés et supérieure à 1 500 mètres carrés.

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000047294291

Article 41 : Couverture des nouveaux bâtiments, des bâtiments lourdement rénovés ou des bâtiments existants par des énergies renouvelables ou des systèmes végétalisés.

I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer 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 aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment. (*Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et fixant les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture* : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048707418>)

II. Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

- 1) Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;
- 2) Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol ;
- 3) Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation.

III.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

- 1) Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- 2) Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat. (Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme). **Les articles R171-32 à R171-42 du code de la construction et de l'habitation fixent les exceptions auxquelles ne sont pas soumises ces obligations.**

ANNEXE 5 : 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 BCAA 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

Eclaircissage : 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).

Elagage : 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.