

# REGLEMENT

Règlement littéral  
Règlement graphique

Approuvé le 25 février 2020  
Modifié le 23 février 2021, le 12 octobre 2021 et le  
14 mars 2023



## Sommaire

1. >Titre 1 : Présentation du règlement .....	6
Dispositions générales .....	7
Article 1 - Champ d'application .....	7
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols .....	7
Article 3 - Division du territoire en zones.....	13
Article 4 - Adaptations mineures .....	14
Article 5 – Clôtures .....	15
Article 6 - Prescriptions graphiques .....	16
Définitions .....	25
Abri de jardin.....	25
Accès .....	25
Acrotère .....	25
Annexe .....	25
Attique .....	26
Bâtiment.....	26
Coefficient d'Énergie Primaire (CEP).....	26
Comble .....	26
Confort sanitaire .....	26
Construction.....	26
Construction existante .....	27
Continuité du front bâti .....	27
Destinations de constructions : définitions.....	27
Dispositif à claire-voie .....	32
Distances .....	32
Éléments en saillie de la façade .....	32
Emprise au sol .....	32
Espace libre .....	33
Extension.....	33
Façade .....	33
Gabarit .....	33
Hauteur .....	34
Hauteur des constructions et gabarit maximal autorisé.....	34
Implantation obligatoire .....	35
Implantation en second rang .....	36
Insertion dans l'environnement urbain.....	36
Limites séparatives.....	37
Linéaire de façade .....	38

Logements aidés .....	38
Local accessoire.....	38
Opération d'aménagement d'ensemble .....	38
Ordonnancement de la rue et du front bâti .....	38
Prolongement de l'activité agricole ou forestière .....	40
Surface éco-aménageable.....	40
Terrain naturel .....	40
Voies ou emprises publiques .....	41
2. >Titre 2 : zones urbaines .....	42
ZONE UC.....	43
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	43
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	45
Section 3 : Equipements et réseaux.....	50
ZONE UD.....	53
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	53
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	54
Section 3 : Équipements et réseaux.....	61
ZONE UE .....	64
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	64
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	65
Section 3 : Equipements et réseaux.....	72
ZONE UO .....	75
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	75
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	77
Section 3 : Equipements et réseaux.....	83
ZONE UG .....	85
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	85
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	87
Section 3 : Equipements et réseaux.....	89
ZONE UA.....	91
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	91
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	93
Section 3 : Equipements et réseaux.....	98
3. >Titre 3 : Zones à urbaniser .....	101
ZONE 1AU.....	102
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	102
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	103
Section 3 : Equipements et réseaux.....	103
ZONE 2AU.....	105

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	105
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	106
Section 3 : Equipements et réseaux .....	106
4. >Titre 4 : Zone agricole .....	107
ZONE A .....	108
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	108
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	113
Section 3 : Equipements et réseaux .....	117
6. >Titre 5 : Zones naturelles .....	119
ZONE N .....	120
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	120
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	125
Section 3 : Equipements et réseaux .....	129
ZONE NP .....	131
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	131
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	134
Section 3 : Equipements et réseaux .....	137
Annexe 1 : Bâtiments et constructions remarquables .....	140



# 1. > Titre 1 : Présentation du règlement

# Dispositions générales

## Article 1 - Champ d'application

---

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme Intercommunal s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement écrit et au règlement graphique.

La conformité au règlement écrit et au règlement graphique se double d'une compatibilité aux orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, les éléments graphiques figurant dans la partie écrite du règlement sont illustratifs et ne présentent pas de caractère juridiquement opposable.

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

---

**2.1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

### Article R111-2 :

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

### Article R. 111-4 :

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

### Article R. 111-19 :

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

#### **Article R111-25 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **Article R111-26 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

#### **Article R111-27 :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article R111-30 :**

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

## **2.2 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division**

#### **Article R151-21 :**

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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 application de ce dernier alinéa, il est prévu les dispositions suivantes :

- en zone 1AU, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.
- Dans les autres zones, les règles du présent PLUi sont applicables à chacun des lots créés.

**2.3 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme** demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

### **2.3.1 - Lotissements**

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les lotissements.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

### **2.3.2 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Les habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40,
- Les résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Les caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Les résidences démontables : R.111-51

### **2.3.3 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

En application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le PLUi.

**2.4 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

2.4.1 - Les périmètres spéciaux visés aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme reportés dans les annexes du PLUi.

#### 2.4.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme intercommunal

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLUi conformément aux dispositions des articles R. 151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2.4.3 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés en annexe pour la bonne information du public,
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs,

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L 112-3 et s. du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit être compatible avec ces dispositions.

### 2.5 – Monuments historiques

2.5.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) 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 excepté les cas prévus au titre de l'article Article L632-2-1 du Code du patrimoine.

2.5.2 - 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 de 500 mètres 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 excepté les cas prévus au titre de l'article Article L632-2-1 du Code du patrimoine.

### 2.6 – Sites archéologiques

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

Article R523-1 du code du patrimoine : Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Entre dans le champ de l'article R523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R523-5 du code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent

être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont-les projets d'aménagement affectant le sous-sol lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R523-6 du code du patrimoine.

Article R523-8 du code du patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L522-5 du code du patrimoine : « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

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

Article L522-4 du code du patrimoine : « hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, et qui concerne la destruction, la dégradation ou la détérioration d'une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

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

## **2.7 – Espaces boisés non classés**

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 341-2 et suivants du Code Forestier.

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a abaissé à 1 hectare le seuil des massifs d'un seul tenant dans lesquels s'applique cette réglementation.

## 2.8 – Permis de démolir

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

## Article 3 - Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions graphiques visées à l'article 6 des dispositions générales.

**3.1 – Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone centrale urbaine d'habitat traditionnel, de densité élevée et comprenant de nombreuses constructions anciennes, délimitée au plan et repérée par l'indice UC,
- b) La zone de développement périphériques des centres villes et axes urbains, délimitée au plan et repérée par l'indice UD,
- b) La zone résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan et repérée par l'indice UE,
- c) La zone urbaine opérationnelle destinée essentiellement à l'habitat, aux services et activités compatibles, délimitée au plan et repérée par l'indice UO,
- d) La zone d'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics, délimitée au plan et repérée par l'indice UG,
- e) La zone à vocation d'activités, délimitée au plan et repérée par l'indice UA.

**3.2 – Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

a) Les zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement, délimitées au plan et repérées par l'indice 1AU,

b) Les zones non ouvertes à l'urbanisation, en raison d'une insuffisance d'infrastructures (article R151-20 du Code de l'urbanisme) nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan et repérées par l'indice 2AU.

**3.3 – Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan et repérées par l'indice A.

**3.4 – Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan et repérée par l'indice N,

b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan et repérée par l'indice NP.

D'autre part, il est prévu à titre exceptionnel ainsi que le permet la loi, en zone A et N des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation d'habitat (Ah et Nh), d'industrie et d'entrepôt (Aa et Na), de restauration (Ns), d'hébergement hôtelier et touristique (At et Nt), de loisirs motorisés (Nlm), équipements d'intérêt collectif et services publics (Ag)

## **Article 4 - Adaptations mineures**

---

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles visées aux paragraphes ci-dessous.

### **Article L152-4 du code de l'urbanisme :**

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

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. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### **Article L152-5 du code de l'urbanisme :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

## **Article 5 - Clôtures**

---

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent au paysage bâti et constituent un élément déterminant de la composition urbaine.

Pour ces raisons ils doivent dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

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

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

La perméabilité pour la petite faune s'apprécie sur l'ensemble de l'unité foncière.

Les clôtures composées de haies libres et variées devront privilégier les haies mélangées composées d'espèces locales variées, notamment fruitières et mellifères, disposées en quinconce afin de

favoriser l'épaisseur de la haie. Elles devront éviter les espèces invasives, et celles présentes devront faire l'objet d'une suppression pour éviter leur dispersion.

## Article 6 - Prescriptions graphiques

---

Les règles présentées ci-dessous sont relatives aux prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage. Elles s'appliquent à toutes les zones.

### 6.1 – ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)



Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'article L 113-2 stipule notamment que :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier."

### 6.2 – BATI D'INTERET ARCHITECTURAL (L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soit ;

- des ensembles urbains de qualité qui associe dans une même unité architecturale des éléments bâtis, des jardins ou parcs, des murs de clôtures (château et parc, manoirs...) ou des centres anciens préservés,
- des éléments ponctuels de patrimoine de type ferme ou longères auxquels il faut associer les annexes,
- les éléments linéaires de type murets.

Ces éléments doivent être si possible préservés et réhabilités dans les règles de l'art et suivant les recommandations de l'OAP Patrimoine.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

De plus, la démolition des éléments identifiés comme patrimoine remarquable et figurant en annexes du présent règlement est interdite excepté les parties de bâtiments ne présentant pas d'intérêt manifeste (extension, partie remaniée, état de ruine).

### 6.3 – ÉLÉMENTS DE PAYSAGE (L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)



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 est subordonnée à la délivrance d'une déclaration préalable.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soit :

- des arbres isolés,
- des espaces boisés et dans ce cas il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres,
- des haies bocagères ou talus plantés,
- des vergers.

Il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet et suivant les prescriptions de l'OAP Trame verte et bleue.

La compensation en cas de destruction d'éléments repérés est de 100%, ainsi pour 1 mètre linéaire détruit 1 mètre linéaire planté est demandé en dehors des secteurs prioritaires. L'OAP Trame verte et Bleue définit des secteurs prioritaires avec une compensation plus importante (2 mètres linéaires plantés pour 1 mètre linéaire détruit).

Les demandes de suppression seront analysées en fonction des enjeux liés à la préservation de la biodiversité, de la qualité de l'eau, des sols et des paysages.

### 6.4 - MARGES DE RECUL REPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE ET PLANS DE SERVITUDES

#### 6.4.1 Le long des routes à grande circulation (Article L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également

dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 du Code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné est concerné par la RD 137 classée « voie express » et par la voie RD 175 classé voie à grande circulation.

Il n'est pas prévu dans le PLUi de dérogations en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme (loi "Barnier")

#### 6.4.2 Les routes départementales

En ce qui concerne les routes départementales, le classement et les marges de recul suivantes sont

définies :

Règles différentes selon destination : sous-destination logement / autres destinations

Classification	Sous destination Logement Hors Agglomération	Autres destinations Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B	Route à grande circulation (voir ci-dessus)	Route à grande circulation (voir ci-dessus)
Voies de catégorie C	50 m	25 m
Voies de catégorie D	25 m	25 m

Ces marges de recul s'appliquent en dehors des agglomérations au sens de l'article R 110-2 du code de la route.

Toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux extensions de bâtiments existants ou à l'édification d'annexes dans la marge de recul des voies classées en catégorie D ;
- Aux exploitations agricoles et forestières dans la marge de recul des voies classées en catégorie C et D ;

- Aux extensions de bâtiments existants ou à l'édification d'annexes dans la marge de recul des voies classées en catégorie B ou C, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- Aux ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Aux ouvrages de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, pylônes, etc...) ;
- Aux équipements de production d'énergie et de transport d'énergie.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Les RD 175 et D137 sont classés en catégorie A.

Les RD106, 82 et 27 sont classées en catégorie C

Les autres départementales sont classées en catégorie D

#### **6.4.3 Autres marges de recul**

Des marges de recul figurant au plan peuvent s'appliquer à l'intérieur des espaces urbanisés pour motifs architecturaux ou paysagers. Toutes constructions ou installations sont interdites à l'exception des aires de stationnement et ouvrages d'infrastructures (réservoir d'eau potable, bassin d'orage, ...).

#### **6.4.4 Canalisations de gaz**

Le recul des constructions au voisinage des canalisations de gaz est soumis aux dispositions de la servitude I3 (voir plan de servitudes d'utilité publiques).

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 des ouvrages (Article R555-30-1 – issu du code de l'environnement).

### **6.5 – ZONES INONDABLES ET ZONES HUMIDES**

#### **6.5.1 – Zones inondables concernées par un Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI)**

Des secteurs soumis au risque d'inondation et notamment ceux identifiés au sein des Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) sont figurés au plan par une trame spécifique :

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRI intégré dans l'annexe du PLUi « Servitudes d'Utilité Publique ».

### 6.5.2 Zones inondables identifiées par l'Atlas des zones inondables



Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein de l'Atlas des zones inondables sont figurés au plan par une trame spécifique. Au sein de ces secteurs, les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'inondations s'appliquent.

Ainsi, en zone inondable, seuls sont autorisés :

- les reconstructions après sinistre pour une surface et un usage identique, si le sinistre n'est pas consécutif à une inondation fluviale,
- les aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables pour un usage agricole, aquacole, sportif et de loisir, et compatible avec le caractère inondable du terrain
- les démolitions/reconstruction et changement de destination, sans accroissement de la capacité d'accueil de la construction et sous réserve de réduire la vulnérabilité,
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères;
- les aménagements d'intérêt général sans alternative d'implantation
- les activités nécessitant impérativement la proximité immédiate de l'eau ;
- les aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (les nouvelles digues et nouveaux remblais sont interdits en zones naturelle inondables)
- les travaux d'entretien, de mise aux normes, et de réduction de la vulnérabilité

### 6.5.3 Les zones humides au sein du territoire couvert par le SAGE Rance Frémur Baie de Beussais



Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit et notamment déblais, remblais, affouillement, exhaussement, imperméabilisation, dépôts divers, assèchement ou mise en eau d'une zone humide.

### 6.5.4 Les zones humides au sein du territoire couvert par les SAGE Couesnon et Vilaine



Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit et notamment déblais, remblais, affouillement, exhaussement, imperméabilisation, dépôts divers, assèchement ou mise en eau d'une zone humide.

Les seules exceptions autorisées dans ces secteurs, qui ne peuvent être évitées, concernent les travaux, aménagements et constructions suivants :

- à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités, et des infrastructures de transport, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et le traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,

- à l'impossibilité technico-économique d'étendre, en dehors de ces zones humides, des bâtiments d'activité agricole existants et des bâtiments d'activité existants
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, des cheminements dédiés aux cheminements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- aux actions d'entretien, de remise en état et de valorisation de la zone humide,
- à la valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone,
- des travaux liés à l'usage et à la fonction des bassins tampons inventoriés au titre des zones humides,
- des projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, ou d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

L'identification des mesures permettant de réduire les impacts sur une zone humide qui ne peuvent être évités est une priorité.

En l'absence de solution alternative à la suppression d'une zone humide des mesures de compensation devront être mise en œuvre en respectant les conditions suivantes :

- la compensation devra se faire sur le même bassin versant,
- la compensation devra être a minima équivalente sur la superficie, les fonctionnalités hydrologiques, biochimiques, biogéochimiques et écologiques.

A défaut de respecter de ces conditions, la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin d'une masse d'eau à proximité.

#### 6.6 – TERRAIN CULTIVE A PROTEGER



Ces terrains, conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et L151-23 pour des motifs d'ordre écologique sont inconstructibles, quels que soient les équipements éventuels qui les desservent, à l'exception des travaux et constructions légères destinées à leur gestion.

#### 6.7 – PLANTATION A REALISER



La plantation d'arbres ou d'alignements plantés est exigée lorsque figure au plan la trame ci-dessus.

#### 6.8 – VOIRIES ET CHEMINS A CREER OU A PROTEGER



Ces voiries et chemins, conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et L151-23 pour des motifs d'ordre écologique sont inconstructibles, quels que soient les équipements éventuels qui les desservent, à l'exception des travaux et constructions légères destinées à leur gestion.

#### 6.9 – EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT



Les emplacements réservés pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue par l'emplacement réservé est interdite.

#### 6.9 – EMPLACEMENTS RESERVES POUR PROGRAMME DE LOGEMENT



L'article L151-41-4 du code de l'urbanisme précise qu'il est possible d'instituer des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objet de la réserve sont interdits. La disposition s'applique à tout projet quel que soit le nombre de logements réalisés. Celui-ci devra comprendre 100% de logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé de l'État.

## 6.10 – BATI D'INTERET ARCHITECTURAL DESIGNE



Le changement de destination<sup>1</sup> d'un bâtiment existant est autorisé à destination d'habitation sous réserve :

- qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
- dans la limite d'un logement par construction,
- que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.

## 6.11 – SERVITUDES DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE (ART. L. 151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME).



Au sein de ces périmètres sont interdits pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont toutefois autorisés.

## 6.12 –SECTEUR DE DIVERSITE COMMERCIALE : PERIMETRE DE CENTRALITE



Le règlement (Art. L151-16 du code de l'urbanisme) permet d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le PLUi définit pour cela des périmètres de centralité reportés au plan. A l'intérieur de ces périmètres, tout type de commerces et artisanats est autorisé.

## 6.13 –SECTEUR DE-DIVERSITE COMMERCIALE : LINEAIRE COMMERCIAL



Le règlement (Art. L151-16 du code de l'urbanisme) permet d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

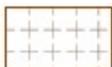
En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées à de l'artisanat et du commerce de

---

<sup>1</sup> Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) en zone A et à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages) en zone N.

détail, à la restauration ainsi qu'à des activités des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers une destination d'habitat est interdit. En cas de démolition, les rez-de-chaussée de la nouvelle construction devront être affectés à l'artisanat et commerce de détail.

#### 6.14 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE



En application de l'article L. 151-15 et R 151-38 (3°) du Code de l'Urbanisme, le PLUi définit des secteurs de mixité sociale identifiés sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les programmes ou opérations d'urbanisme comportant plus de 30 logements devront comprendre un pourcentage minimal de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitations de constructions existantes affectées à l'habitat.

Les pourcentages applicables sont différents suivant les communes :

- La Mézière et Melesse : 25%
- St Aubin d'Aubigné et Montreuil-sur-Ille : 20%
- Montreuil le Gast : 15%
- St Médard sur Ille et Guipel : 10%

Cette proportion pourra être modulée à la baisse si la construction ou l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot ou dans le périmètre d'une opération comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux, ou si les objectifs du PLH en matière d'habitat pour la commune (déclinaison programmatique par type de produits) sont déjà atteints. Dans ce cas, un équilibre entre habitat social et habitat non social devra être recherché et adapté au contexte de l'opération ou de la construction.

#### 6.15 – SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL – SECTEURS « CARRIERES »



En zone A, N et NP, dans les secteurs figurés au plan par une trame spécifique (secteurs "carrières"), sont uniquement admis les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol et au stockage de matériaux inertes.

# Définitions

## Abri de jardin

---

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe.

## Accès

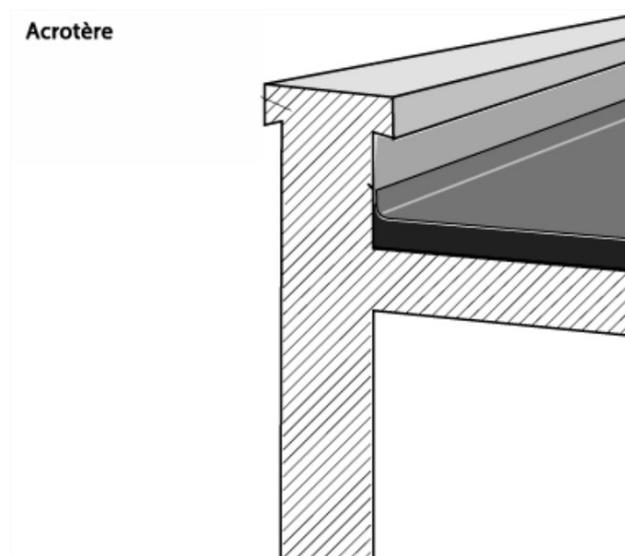
---

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.



## Annexe

---

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

## Attique

---

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins **1,50 m** sur l'une des façades sur rue ou arrière. Cet élément compte dans le gabarit enveloppe défini par le règlement. L'attique ne constitue pas un élément de façade pour la ou les parties en retrait.

## Bâtiment

---

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Coefficient d'Énergie Primaire (CEP)

---

Le Coefficient d'Énergie Primaire représente la **consommation conventionnelle d'énergie primaire** d'une construction.

Le CEP est une des 3 exigences des performances énergétiques sur lesquelles s'appuie la réglementation thermique RT2012.

La consommation d'énergie primaire s'applique sur 5 postes : le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires (de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire, de ventilation).

Ce coefficient est modulable suivant la localisation géographique, l'altitude, la surface du logement en maisons individuelles ou accolées.

Le CEP doit être inférieur à 50kWh d'énergie primaire /m<sup>2</sup>/an.

## Comble

---

Le volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. La surface de plancher du comble ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement.

## Confort sanitaire

---

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles qu'annexées au Code de la Construction et de l'Habitation.

## Construction

---

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

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

## Construction existante

---

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

## Continuité du front bâti

---

Dans le cas où la largeur de la parcelle sur rue est inférieure à une vingtaine de mètres, une implantation en limite séparative adossée à une construction existante pourra être imposée si elle contribue à assurer la continuité du front bâti.

De la même façon, l'implantation de la construction pourra être imposée sur une limite pour des raisons de sécurité d'accès à la parcelle.

## Destinations de constructions : définitions

---

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er 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.

Il est indiqué à ce sujet que, 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.

### DESTINATION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE »

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Cette sous-destination recouvre les constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.

Liste non exhaustive : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux, ...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.

- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

## DESTINATION « HABITAT »

- La **sous-destination logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLUi n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLUi entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de logements locatifs sociaux sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article 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, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté,
- les gîtes.

Est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, wc), d'un bloc cuisine, ainsi que d'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sécurité.

Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État au sens du code de la construction et de l'habitat : ce sont ceux visés par l'article L151-35 du code de l'urbanisme et précisés dans la réponse ministérielle du 16 juillet 2001.

- La **sous-destination hébergement** : constructions destinées à l'hébergement à vocation sociale ou commerciale destinées à héberger un public spécifique dans des résidences ou foyers avec service. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou chambres collectives ou individuelles.

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

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

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

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

#### DESTINATION DE CONSTRUCTION COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services. Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la présentation et la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

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

Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts,

c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

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

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

- La sous-destination **cinéma** : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnés à l'article L121-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

#### DESTINATION DE CONSTRUCTION " EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS "

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme recouvre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. Cela recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- locaux techniques et industriels des administrations publiques tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, y compris les équipements de la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles
- équipements sportifs dont les équipements de plein air ne comprenant pas de bâtiments mais pouvant toutefois nécessiter une construction au sens du code de l'urbanisme
- autres équipements recevant du public.

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

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public** des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant

d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

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

- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

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

- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

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

#### DESTINATION DE CONSTRUCTION «AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE».

- La sous-destination **industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application

de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

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

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

- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## Dispositif à claire-voie

---

Un dispositif à claire-voie est un dispositif formé d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

## Distances

---

Les distances sont comptées horizontalement et perpendiculairement en tout point à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## Éléments en saillie de la façade

---

La construction d'éléments en saillie de la façade sur voies publiques et privées et emprise publique est autorisée. Ils comprennent :

- les éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher

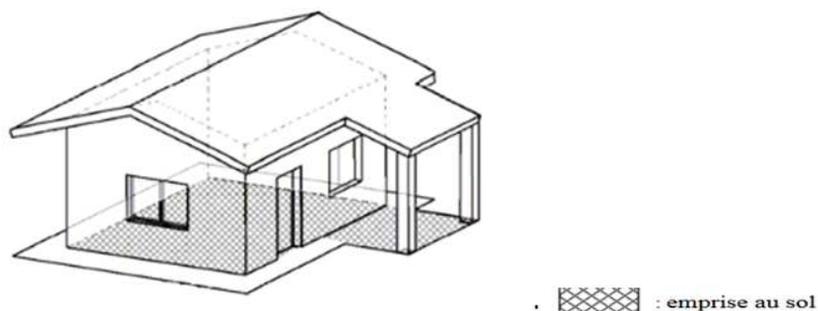
- les saillies traditionnelles : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ;

- les balcons sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m la limite d'emprise ou l'alignement; Dans le cas d'une réhabilitation de façade, une tolérance de 0.3 mètres par rapport aux règles d'implantation du PLUi sera autorisé afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments, sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité de l'espace public.

## Emprise au sol

---

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...).

## Extension

---

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

## Façade

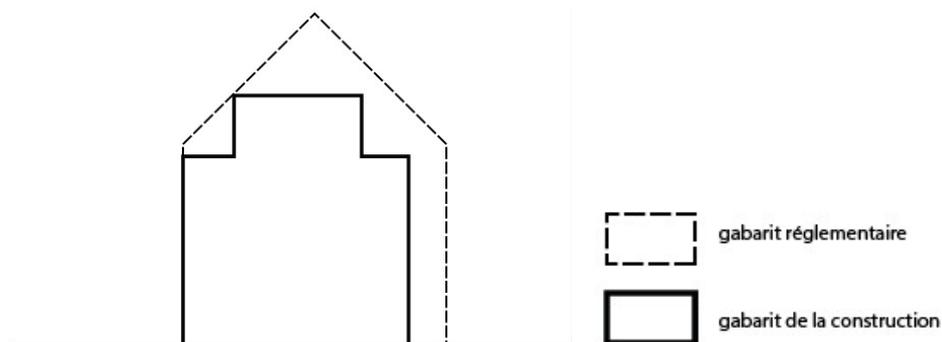
---

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

## Gabarit

---

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



## Hauteur

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

Pour les façades, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la hauteur à l'égout, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses.

## Hauteur des constructions et gabarit maximal autorisé

La hauteur maximale des constructions est déterminée soit en mètre, soit en nombre de niveaux.

### Hauteur maximale déterminée en mètre

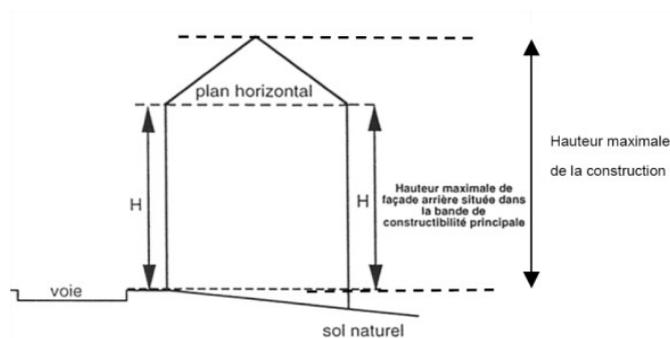
La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :



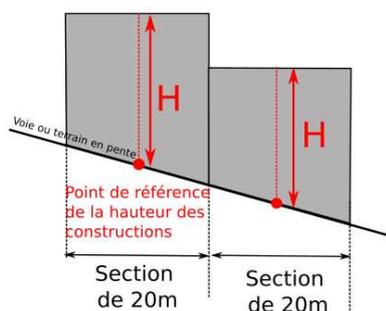
Hauteur à l'égout : A partir de la hauteur maximale à l'égout, un plan incliné à 45° détermine un volume constructible qui peut accueillir des combles sous toiture, des terrasses, des attiques et pignons. Ces constructions ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur maximale au faîtage.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur rue :
  - à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement ;
  - à partir du niveau du terrain naturel au point le plus haut à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.
- Pour les façades arrière, les côtes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.



Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



### Hauteur maximale déterminée en nombre de niveaux

Lorsque la hauteur est fixée en nombre de niveaux, les niveaux s'expriment comme suit :  $H=R+X+S$

H = la hauteur maximale

R = le rez-de-chaussée,

X = les étages courants,

S = le sommet composé selon les cas d'attique (A) ou de combles (C)

### Implantation obligatoire

Dès lors qu'une implantation est obligatoire, la façade principale avant de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de la zone considérée.

Par voie de conséquence, des éléments de construction, en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc. ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont donc pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

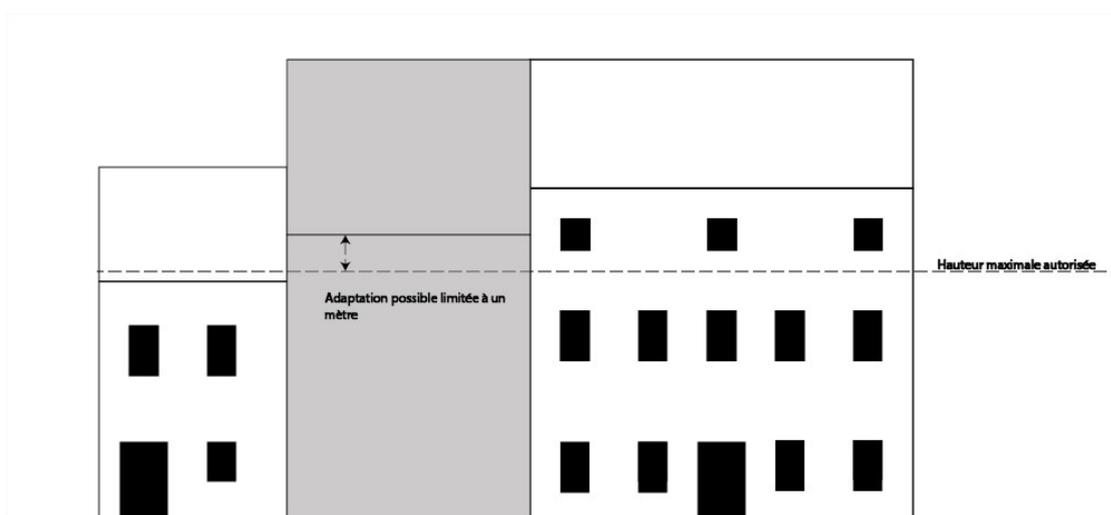
Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une des voies.

## Implantation en second rang

L'implantation en second rang peut être autorisée dans le cas où l'opération prévoit plusieurs constructions et que la construction principale respecte les règles édictées par le règlement de zone.

## Insertion dans l'environnement urbain

Afin de préserver l'homogénéité du front bâti, un **dépassement maximal** d'un mètre en façade ou au faitage pourra être accepté afin de se raccrocher au faitage ou à l'égout d'une construction voisine. Cette règle alternative peut aussi s'appliquer si d'évidence le front de rue présente des hauteurs moyennes supérieures à celles autorisées.

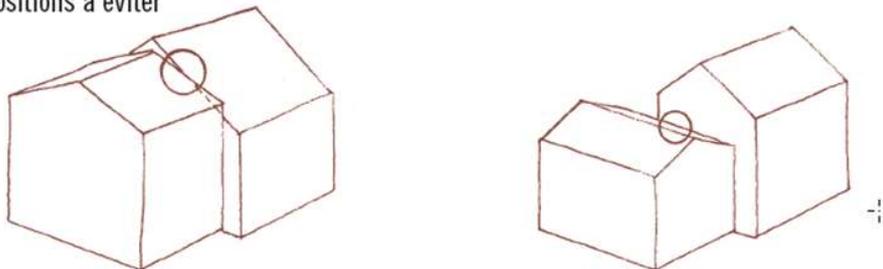


Les **toitures terrasses** visibles depuis l'espace public sont à éviter et devront être rehaussées par un acrotère qui en limite l'impact visuel.

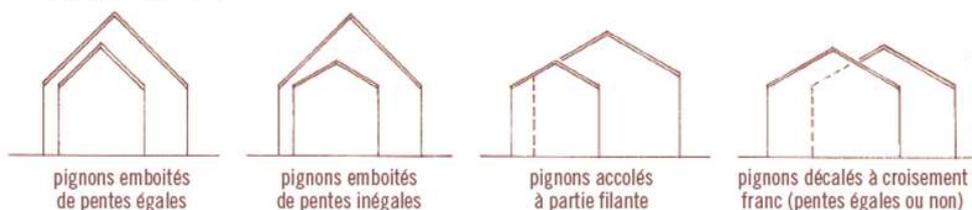


Le **raccordement** des toitures devra prendre en compte la pente des toits voisins afin de favoriser une meilleure insertion dans la volumétrie de la rue.

### Dispositions à éviter



### Solutions correctes



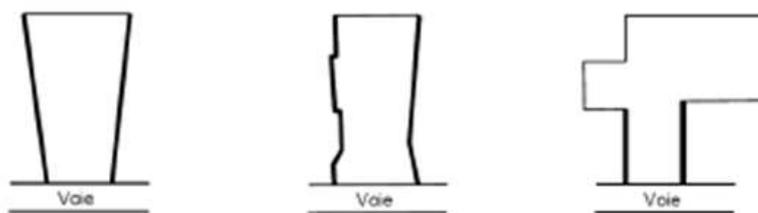
## Limites séparatives

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

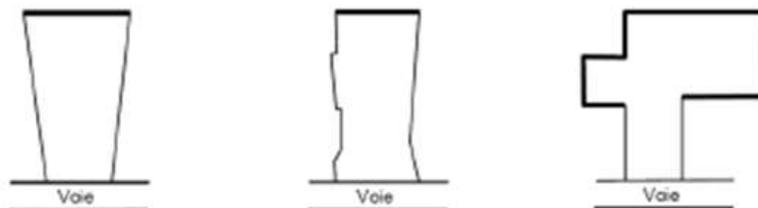
La limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant sur une voie.

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

### Limites latérales



### Limites de fond de parcelle



## **Linéaire de façade**

---

Dès lors que la construction nouvelle propose un linéaire de façade supérieur à 15 m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences permettant ainsi de réintroduire le rythme parcellaire de la rue. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement, soit par l'adaptation à la pente de la rue, par des ruptures verticales (échelonnage des faîtages), des variations de matériaux.

Les transformations de façade doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

## **Logements aidés**

---

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

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

## **Local accessoire**

---

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

## **Opération d'aménagement d'ensemble**

---

La notion d'opération d'aménagement « d'ensemble » implique que l'urbanisation doit porter tout ou partie des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Elle concerne toute opération aboutissant à la création de plusieurs unités foncières constructibles.

## **Ordonnancement de la rue et du front bâti**

---

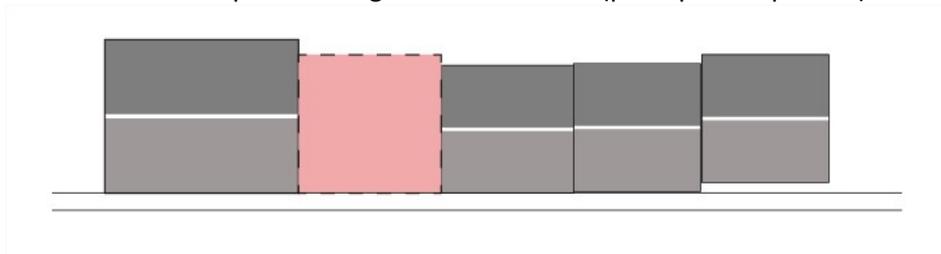
Les constructions doivent se faire dans le respect de l'ordonnancement de la rue.

La notion d'ordonnancement de la rue intervient dès lors qu'une majorité de construction en bordure de voie sont alignée sur une même bande d'implantation. Dans ce cas, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée pour respecter cet ordonnancement.

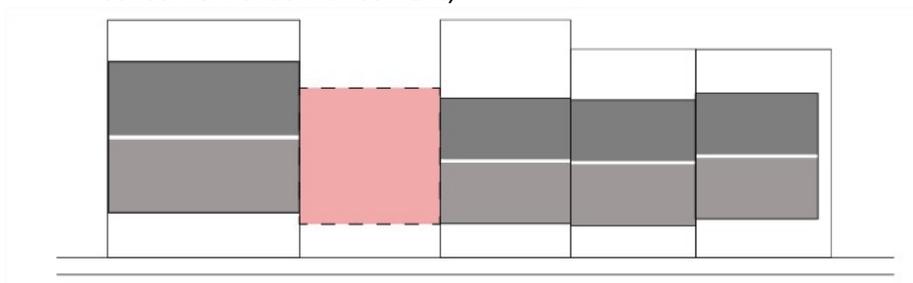
Dans la zone UC, l'implantation du bâti doit se faire principalement à l'alignement. En cas de recul de la construction, un dispositif architectural ou paysager devra garantir la continuité du front bâti : murs de pierres ou enduit d'une hauteur supérieure à 0.8 mètre, murs pleins éventuellement surmontés d'une grille, etc...

**Différents cas de figure :**

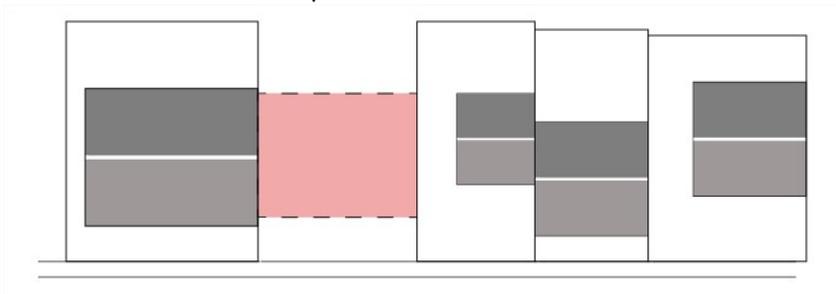
- Dans le respect de l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques



- Dans le même alignement que les constructions contigües ou situées sur les parcelles voisines et déjà situées selon un retrait commun formant un front bâti dont il convient de conserver l'ordonnancement,

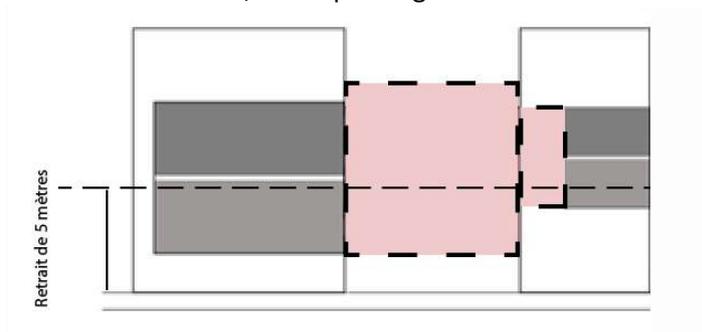


- Soit selon un retrait permettant de s'inscrire front bâti discontinu et d'unifier un ordonnancement disparate.



En zone N et A et dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour les extensions si la construction prolonge le bâti existant,
- Pour une construction nouvelle, si elle prolonge une construction existante attenante.



## **Prolongement de l'activité agricole ou forestière**

---

Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code Rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002), L.311-1 du Code Rural et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

## **Surface éco-aménageable**

---

La surface éco-aménageable d'un terrain comprend les espaces favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales :

- Le sol en pleine terre compte pour 100% comme surface éco-aménageable,
- Les toitures végétalisées compte pour 100% comme surface éco-aménageable,
- Les aires de stationnement non imperméabilisées comptent pour 50% comme surface éco-aménageable. Liste non exhaustive : gravier, stabilisé, terre battue, dalles alvéolées, copeaux, dallage permettant une infiltration partielle de l'eau, platelage bois, chaussées drainantes, ....

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. Liste non exhaustive : béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...

## **Terrain naturel**

---

Point de référence constituée par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

## **Voies ou emprises publiques**

---

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

## **2. > Titre 2 : zones urbaines**

# ZONE UC

La zone UC recouvre les centres-villes et les centres-bourgs, secteurs de mixité urbaine à dominante d'habitat, de densité élevée et comprenant de nombreuses constructions anciennes. Elle comprend un secteur UC1 et un secteur UC2 pour lesquels les règles de hauteur diffèrent. Un indice *p* définit des secteurs à forte valeur patrimoniale qui font l'objet de règles spécifiques et un indice *s* définit des secteurs facilitant la mutualisation du stationnement.

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

### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

Destination	Sous-destination	UC1, UC1p, UC2, UC2p, UC2s
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit

### Sont interdits

1- La création ou l'extension des constructions, 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 et notamment :

- Les exploitations agricoles et forestières, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- Le commerce de gros,
- Les bâtiments industriels et entrepôts.
- Les carrières

2- Les installations classées soumises à autorisation.

3- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.

4- Le camping hors terrains aménagés.

5- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.

6- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

7- L'artisanat et commerce de détail de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en dehors des périmètres de centralité.

8- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

#### **Sont soumises à des conditions particulières**

1- L'extension des constructions ou installations existantes dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve :

- de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations ;
- que les constructions ou installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

2- Les installations classées soumise à déclaration, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3- Les exploitations agricoles : uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétale (ex : jardins familiaux, jardins partagés...)

## **2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Axes de flux**

Les axes de flux sont identifiés dans l'OAP commerce.

Le long de ces axes de flux dans une bande de 50 m prise à partir de l'axe de la voie identifiée, et hors périmètre de centralité ou ZACom (cf OAP commerce), la création de nouvelles constructions et le changement de destination ou de sous-destination à sous-destination destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdits. Seule est autorisée l'extension limitée à 10% de la surface de plancher des commerces existants à la date d'approbation du PLUi.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions, doit se faire à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) sur au moins 50 % de la façade.

En cas de recul de la construction, un dispositif architectural ou paysager devra garantir la continuité du front bâti : murs de pierres ou enduit d'une hauteur supérieure à 0.8 mètre, mur plein éventuellement surmonté d'une grille, etc...

Une implantation différente peut être exigée dans le respect de l'ordonnancement de la rue et la continuité du front bâti ou lorsque qu'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie.

En cas d'opérations comprenant plusieurs constructions, une implantation en second rang sera autorisée.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessous, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport à la limite séparative.

Une implantation en limite séparative pourra être exigée pour assurer la continuité du front bâti.

#### Implantation des constructions annexes

L'implantation des constructions annexes est libre sur la parcelle sous réserve d'une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

#### Hauteur des constructions

La construction devra s'inscrire dans le gabarit enveloppe tel que défini par le règlement.

Règles de hauteur	UC1, UC1p	UC2, UC2p, UC2s
Hauteur maximale des façades	9 m	7 m
Hauteur maximale au faitage	15 m	12 m

Une hauteur différente pourra être autorisée si elle assure une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

Lorsque le projet concerne un programme mixte intégrant au moins deux destinations différentes dont obligatoirement « Commerce et activité de service » implantée au rez-de-chaussée, la hauteur est règlementée en nombre de niveaux.

Règles de hauteur	UC1, UC1p	UC2, UC2p, UC2s
Hauteur maximale	H= R+2+A ou H=R+2+C	H= R+1+A ou H=R+1+C

Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 4,5 m.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les façades devront présenter une harmonie de matériaux. Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

La décomposition du *linéaire de façade* en plusieurs séquences architecturales pourra être demandée pour favoriser une bonne insertion dans le front bâti.

Le ravalement des constructions doit viser à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade (voir OAP patrimoine). Pour les constructions existantes présentant un intérêt architectural, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aérienne...).

### Couvertures, toitures

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf :

- dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau ;
- dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise ;
- dès lors que les tuiles sont employées exclusivement pour le faîtage.

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect et de couleur similaires avec des pentes comprises entre 35 et 45°.

D'autres pentes et matériaux sont autorisés pour :

- les extensions et annexes qui pourront être couvertes en bac acier, zinc,
- les toitures-terrasses
- dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par un autre type de matériau

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les lucarnes et les fenêtres de toit, les châssis de toiture, capteurs solaires ainsi que les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

En zone indicé p, les toitures-terrasses sont strictement interdites pour les constructions à usage d'habitation.

## **Les clôtures**

### **Clôtures donnant sur voies et emprises publiques**

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures, hors portails et portillons, devront être constituées d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage de la rue.

La hauteur du mur devra être comprise entre 0.8 et 1.5 mètres. Il pourra être surmonté d'une grille métallique sans brise-vue, ni lame de jointement.

Les clôtures végétales composées d'une haie libre et variée et complétées d'un grillage peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans l'environnement de la rue.

Les clôtures y compris portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 1.6 m excepté celles des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Ces portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.

### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Des panneaux préfabriqués béton, excepté pour les soubassements, et des poteaux béton sont interdits.

Les clôtures y compris portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.

## Autres éléments

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## 3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

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

La mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU.

L'isolation par l'extérieur pourra être refusée pour les constructions dont le gros œuvre, en pierre ou en terre, est destiné à être apparent.

Pour les nouvelles constructions ou extensions rentrant dans le champ de l'application de la RE 2020, cette dernière s'applique.

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques attendues	Sous-destination
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

## 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un permis de construire supérieur à dix logements, les aires de stationnement en aérien devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

#### 5 - STATIONNEMENT :

Pour le calcul des emprises nécessaires au stationnement automobile, il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.
- les dimensions minimales d'une place pour les personnes à mobilité réduites seront de 3.30 m x 5.00 m.

Dans le cas de constructions intégrant une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...) les besoins en stationnement pourront être réduits au regard du parc de stationnement mutualisé sur la zone :

- sur l'ensemble des zones : un stationnement mutualisé comptant pour deux stationnements privés
- sur les zones indicées 's' : un stationnement mutualisé comptant pour un stationnement privé

La surface d'un emplacement vélo s'établit au minimum à 1,5 m<sup>2</sup>.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	Min 1 place par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> SP. Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de 3 places par logement.	1 place par logement dans des locaux clos et couverts
	<b>Hébergement</b>	Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes, il ne pourra être exigé plus de 1 place de stationnement par logement	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Non réglementé.	Pour les constructions de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Restauration	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé

## Section 3 : Equipements et réseaux

1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :

## **Desserte**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adapté à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Accès**

L'accès peut se faire directement sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les conditions d'accès à une parcelle privative ou un groupe de parcelles devront répondre aux exigences de sécurité routière (visibilité, séquençage des sorties).

## **Collecte des déchets**

Tout projet de constructions, de permis d'aménager ou d'installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le ramassage des déchets ménagers et assimilés.

## **2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

## **3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

### **Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées, après traitement, vers le réseau d'eaux pluviales

### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

Le raccordement à un réseau de chaleur, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

# ZONE UD

La zone UD recouvre des secteurs de développement périphériques des centres villes et axes urbains. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes de renouvellement urbain.

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

### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

Destination	Sous-destination	UD1, UD2
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit

### Sont interdits

1- La création ou l'extension de constructions, 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 et notamment :

- Les exploitations agricoles et forestières, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- Le commerce de gros,

- Les bâtiments industriels et entrepôts.
  - Les carrières
- 2- Les installations classées soumises à autorisation.
  - 3- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
  - 4- Le camping hors terrains aménagés.
  - 5- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
  - 6- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
  - 7- Les commerces et artisanats de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en dehors des périmètres de centralité
  - 8- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

#### **Sont soumises à des conditions particulières**

- 1- L'extension des constructions ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve :
  - de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- 2- Les installations classées soumise à déclaration, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 3- Les exploitations agricoles : uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétale (ex : jardins familiaux, jardins partagés...)

## **2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Axes de flux**

Les axes de flux sont identifiés dans l'OAP commerce.

Le long de ces axes de flux dans une bande de 50 m prise à partir de l'axe de la voie identifiée, et hors périmètre de centralité ou ZACom (cf OAP commerce), la création de nouvelles constructions et le changement de destination ou de sous-destination à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdits. Seule est autorisée l'extension limité à 10% de la surface de plancher des commerces existants à la date d'approbation du PLUi.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions doit se faire dans une bande de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) sur au moins 50 % de la façade.

Une implantation différente peut être exigée dans le respect de *l'ordonnancement de la rue* ou lorsque qu'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie.

En cas d'opérations portant sur plusieurs constructions, une *implantation en second rang* sera autorisée.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessous, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport à la limite séparative.

Une implantation en limite séparative pourra être exigée pour assurer la continuité du front bâti.

### **Implantation des constructions annexes**

L'implantation des constructions annexes est libre sur la parcelle sous réserve d'une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

### **Hauteur des constructions**

La construction devra s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.

Règles de hauteur	UD1	UD2
Hauteur maximale des façades	9 m	7 m
Hauteur maximale au faitage	15 m	12 m

Une hauteur différente pourra être autorisée si elle assure une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

Lorsque le projet concerne un programme mixte intégrant au moins deux destinations différentes dont obligatoirement « Commerce et activité de service » implantée au rez-de-chaussée, la hauteur est règlementée en nombre de niveaux.

Règles de hauteur	UD1	UD2
Hauteur maximale	$H = R + 2 + A$ ou $H = R + 2 + C$	$H = R + 1 + A$ ou $H = R + 1 + C$

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale des constructions au faitage ne peut dépasser 4,5 m.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### **Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

Les façades devront présenter une harmonie de matériaux. Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

### **Couvertures, toitures**

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf :

- dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau ;
- dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise ;
- dès lors que les tuiles sont employées exclusivement pour le faîtage

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

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **Les clôtures**

#### **Clôtures donnant sur voies et emprises publiques**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,5 et 0,8 m qui peut être surmonté d'un dispositif plein ou à clairevoie (grille, grillage, etc.)

- soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures y compris portails et portillons ne pourra excéder 1.6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant.

Les portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.

#### **Clôtures en limités séparatives**

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Des panneaux préfabriqués béton, excepté pour les soubassements, et des poteaux béton sont interdits.

Les clôtures y compris portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.

#### **Autres éléments**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU.

L'isolation par l'extérieur pourra être refusée pour les constructions dont le gros œuvre, en pierre ou en terre, est destiné à être apparent.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs sans dispositif de pompage est requise. 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.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Pour les nouvelles constructions ou extensions rentrant dans le champ de l'application de la RE 2020, cette dernière s'applique.

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

<b>Caractéristiques attendues</b>	<b>Sous-destination</b>
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Pour toute construction nouvelle, une surface éco-aménageable de 30 % de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'espaces libres et de plantations. Les types d'espaces, construits ou non, entrant dans le décompte de cette surface minimale sont dotés d'un coefficient spécifique.

Ces espaces libres pourront accueillir des aires de stationnement non imperméabilisées, de jeux et de loisirs. Pour l'aménagement de ces espaces, les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un permis de construire supérieur à dix logements, les aires de stationnement en aérien devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

#### 5 - STATIONNEMENT

Pour le calcul des emprises nécessaires au stationnement automobile, il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- les dimensions minimales d'une place seront de 2.30 m x 5.00 m.
- les dimensions minimales d'une place pour les personnes à mobilité réduite seront de 3.30 m x 5.00 m.

La surface d'un emplacement vélo s'établit au minimum à 1,5 m<sup>2</sup>.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	Min 1 place par tranche incomplète de 50 m <sup>2</sup> SP.	1 place par logement dans des locaux clos et couverts
	<b>Hébergement</b>	Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de 3 places par logement.  Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes, il ne pourra être exigé plus de 1 place de stationnement par logement.	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat &amp; Commerce de détail</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 80 m <sup>2</sup> SP	Pour les constructions de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Restauration</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 20 m <sup>2</sup> SP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Commerce de gros</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m <sup>2</sup> SP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place minimum par chambre	
	<b>Cinéma</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Entrepôt</b>		
	<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m <sup>2</sup> SP	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis  Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé  Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP  Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>		1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé

## Section 3 : Équipements et réseaux

### 1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :

#### Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adapté à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### Accès

L'accès peut se faire directement sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les conditions d'accès à une parcelle privative ou un groupe de parcelles devront répondre aux exigences de sécurité routière (visibilité, séquençage des sorties).

## **Collecte des déchets**

Tout projet de constructions, de permis d'aménager ou d'installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le ramassage des déchets ménagers et assimilés.

## **2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

## **3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

### **Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées, après traitement, vers le réseau d'eaux pluviales

### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

Le raccordement à un réseau de chaleur, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

# ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est marqué. Elle comprend trois secteurs UE1, UE2 et UE3 de densité différente. Un indice s définit des secteurs facilitant la mutualisation du stationnement.

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

### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

Destination	Sous-destination	UE1, UE2, UE2s, UE3
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit

### Sont interdits

1- La création ou l'extension de constructions, 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 et notamment :

- Les exploitations agricoles et forestières, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- Le commerce de gros,
- Les bâtiments Industriels et entrepôts.

- Les carrières
- 2- Les installations classées soumises à autorisation.
- 3- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 4- Le camping hors terrains aménagés.
- 5- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 6- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 7- L'artisanat et commerce de détail de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en dehors des périmètres de centralité
- 8- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

### **Sont soumises à des conditions particulières**

- 1- L'extension des constructions ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve :
  - de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante
- 2- Les installations classées soumise à déclaration, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 3- Les exploitations agricoles : uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétale (ex : jardins familiaux, jardins partagés...)

## **2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Axes de flux**

Les axes de flux sont identifiés dans l'OAP commerce.

Le long de ces axes de flux dans une bande de 50 m prise à partir de l'axe de la voie identifiée, et hors périmètre de centralité ou ZACom (cf OAP commerce), la création de nouvelles constructions et le changement de destination ou de sous-destination à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdits. Seule est autorisée l'extension limité à 10% de la surface de plancher des commerces existants à la date d'approbation du PLUi.

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

---

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) pour une majeure partie (plus de 50 %) de la façade, le reste pouvant être implanté entre 2 et 5 mètres.

Une implantation différente peut être exigée dans le respect de l'ordonnancement de la rue ou lorsque qu'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble par rapport aux voies de desserte interne de l'opération.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en respectant un retrait minimal de :

- 1,9 m par rapport à la limite séparative latérale en UE1
- 3 m par rapport à la limite séparative latérale en UE2, UE2s et UE3

Toutefois, il est exigé un recul minimal par rapport aux limites de fond de parcelle égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ).

Une implantation en limite séparative pourra être exigée pour assurer la continuité du front bâti.

### **Implantation des constructions annexes**

L'implantation des constructions annexes est libre sur la parcelle sous réserve d'une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser :

- 50% de la surface de la parcelle en UE2, UE2s,
- 30% de la surface de la parcelle en UE3.

Il n'est pas fixé de règles en UE1.

### **Hauteur des constructions**

La construction devra s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.

Règles de hauteur	UE 1	UE2, UE2s	UE 3
Hauteur maximale des façades principales	9m	7m	6 m
Hauteur maximale au faitage	15m	12m	9 m

Une hauteur différente pourra être autorisée si elle assure une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 4,5 m.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### **Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

Les façades devront présenter une harmonie de matériaux. Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

### **Couvertures, toitures**

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf :

- dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau ;
- dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise ;
- dès lors que les tuiles sont employées exclusivement pour le faîtage.

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

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **Les clôtures**

#### **Clôtures donnant sur voies et emprises publiques**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,5 et 0,8 m qui peut être surmonté d'un dispositif plein ou à clairevoie (grille, grillage, etc.)
- soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur-

La hauteur totale des clôtures y compris portails et portillons ne pourra excéder 1.6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Les portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.

#### **Clôtures en limités séparatives**

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Des panneaux préfabriqués béton, excepté pour les soubassements, et des poteaux béton sont interdits.

Les clôtures y compris portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **Autres éléments**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU.

L'isolation par l'extérieur pourra être refusée pour les constructions dont le gros œuvre, en pierre ou en terre, est destiné à être apparent.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs sans dispositif de pompage est requise. 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.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Pour les nouvelles constructions ou extensions rentrant dans le champ de l'application de la RE 2020, cette dernière s'applique.

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques attendues	Sous-destination
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Pour toute construction nouvelle, une surface éco-aménageable de 30 % de l'unité foncière en UE1, 40 % de l'unité foncière en UE2 et UEs2, 60 % de l'unité foncière en UE3, sera réservée pour la

réalisation d'espaces libres et de plantations. Les types d'espaces, construits ou non, entrant dans le décompte de cette surface minimale sont dotés d'un coefficient spécifique. Ces espaces libres pourront accueillir des aires de stationnement non imperméabilisées, de jeux et de loisirs. Pour l'aménagement de ces espaces, les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un permis de construire supérieur à dix logements, les aires de stationnement en aérien devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

## 5 - STATIONNEMENT

Pour le calcul des emprises nécessaires il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.
- les dimensions minimales d'une place pour les personnes à mobilité réduite seront de 3.30 m x 5.00 m.

La surface d'un emplacement vélo s'établit au minimum à 1,5 m<sup>2</sup>.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	Min 1 place par tranche incomplète de 50 m <sup>2</sup> SP.	1 place par logement dans des locaux clos et couverts
	<b>Hébergement</b>	Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de 3 places par logement.  Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes, il ne pourra être exigé plus de 1 place de stationnement par logement.	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat &amp; Commerce de détail</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 80 m <sup>2</sup> SP	Pour les constructions de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Restauration</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 20 m <sup>2</sup> SP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Commerce de gros</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m <sup>2</sup> SP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place minimum par chambre	
	<b>Cinéma</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Entrepôt</b>		
	<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m <sup>2</sup> SP	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Équipements d' intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis
			Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé	

## Section 3 : Equipements et réseaux

### 1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :

#### Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adapté à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### Accès

L'accès peut se faire directement sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les conditions d'accès à une parcelle privative ou un groupe de parcelles devront répondre aux exigences de sécurité routière (visibilité, séquençage des sorties).

## **Collecte des déchets**

Tout projet de constructions, de permis d'aménager ou d'installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le ramassage des déchets ménagers et assimilés.

## **2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

## **3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

### **Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées, après traitement, vers le réseau d'eaux pluviales

### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

Le raccordement à un réseau de chaleur, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

## ZONE UO

La zone UO concerne les secteurs de projet, destinés essentiellement à l'habitat, aux services et activités compatibles. Elle comprend un secteur UO1 et un secteur UO2 pour lequel les règles de hauteur sont différentes.

Un indice *c* définit les secteurs dans lesquels sont autorisés les commerces et artisanats de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Un indice *s* définit des secteurs facilitant la mutualisation du stationnement.

Un indice *p* définit des secteurs à forte valeur patrimoniale qui font l'objet de règles spécifiques.

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

#### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

Destination	Sous-destination	UO1, UO2, UO2s, UO2p	UO1c
Habitation	Logement	Autorisé	Autorisé
	Hébergement	Autorisé	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sous condition	Autorisé
	Restauration	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Autorisé
	Cinéma	Autorisé	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Autorisé	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit

### **Sont interdits**

1- La création ou l'extension de constructions, 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 et notamment :

- Les exploitations agricoles et forestières, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- Le commerce de gros,
- Les bâtiments industriels et entrepôts.
- Les carrières

2- Les installations classées soumises à autorisation.

3- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.

4- Le camping hors terrains aménagés.

5- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.

6- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

7- L'artisanat et commerce de détail de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en dehors des périmètres de centralité et de la zone UO1c.

8- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

### **Sont soumises à des conditions particulières**

1- L'extension des constructions ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve :

- de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations ;
- que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante

2- Les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3- Les exploitations agricoles : uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétale (ex : jardins familiaux, jardins partagés...).

## 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Axes de flux

Les axes de flux sont identifiés dans l'OAP commerce.

Le long de ces axes de flux dans une bande de 50 m prise à partir de l'axe de la voie identifiée, et hors périmètre de centralité ou ZACom (cf OAP commerce), la création de nouvelles constructions et le changement de destination ou sous-destination à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdits. Seule est autorisée l'extension limitée à 10% de la surface de plancher des commerces existants à la date d'approbation du PLUi.

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

---

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une implantation en limite séparative pourra être exigée pour assurer la continuité du front bâti.

#### Hauteur des constructions

Les constructions devront s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.

Règles de hauteur	UO1, UO1c	UO2, UO2s
Hauteur maximale des façades	9 m	7 m
Hauteur maximale au faîtage	15 m	12 m

Une hauteur différente pourra être autorisée si elle assure une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

Lorsque le projet concerne un programme mixte intégrant au moins deux destinations différentes dont obligatoirement « Commerce et activité de service » implantée au rez-de-chaussée, la hauteur est réglementée en nombre de niveaux.

Règles de hauteur	UO1, UO1c	UO2, UO2s
Hauteur maximale	H= R+2+A ou H=R+2+C	H= R+1+A ou H=R+1+C

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale au faîtage ne peut dépasser 4,5 m.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### **Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

Les façades devront présenter une harmonie de matériaux. Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **Couvertures, toitures**

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf :

- dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau ;
  - dès lors que les tuiles présentent le même aspect que l'ardoise ;
  - dès lors que les tuiles sont employées exclusivement pour le faîtage.
- Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

En zone indicé p, les toitures-terrasses sont strictement interdites pour les constructions affectées à la destination habitation.

### **Les clôtures**

#### **Clôtures donnant sur voies et emprises publiques**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,5 et 0,8 m qui peut être surmonté d'un dispositif plein ou à clairevoie (grille, grillage, etc.)
- soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur.

La hauteur totale des clôtures y compris portails et portillons ne pourra excéder 1.6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Les portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.

#### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Des panneaux préfabriqués béton, excepté pour les soubassements, et des poteaux béton sont interdits.

Les clôtures y compris portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.

#### **Autres éléments**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU.

L'isolation par l'extérieur pourra être refusée pour les constructions dont le gros œuvre, en pierre ou en terre, est destiné à être apparent.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs sans dispositif de pompage est requise.

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.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Pour les nouvelles constructions ou extensions rentrant dans le champ de l'application de la RE 2020, cette dernière s'applique.

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

<b>Caractéristiques attendues</b>	<b>Sous-destination</b>
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

#### 5 - STATIONNEMENT

Pour le calcul des emprises nécessaires au stationnement automobile, il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.30 m x 5.00 m.

Dans le cas de constructions intégrant une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...) les besoins en stationnement pourront être réduits au regard du parc de stationnement mutualisé sur la zone :

- sur l'ensemble des zones : un stationnement mutualisé comptant pour deux stationnements privés
- sur les zones indicées 's' : un stationnement mutualisé comptant pour un stationnement privé

La surface d'un emplacement vélo s'établit au minimum à 1,5 m<sup>2</sup>.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	Min 1 place par tranche incomplète de 50 m <sup>2</sup> SP.	1 place par logement dans des locaux clos et couverts
	<b>Hébergement</b>	Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de 3 places par logement. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes, il ne pourra être exigé plus de 1 place de stationnement par logement.	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat &amp; Commerce de détail</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 80 m <sup>2</sup> SP	Pour les constructions de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Restauration</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 20 m <sup>2</sup> SP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Commerce de gros</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m <sup>2</sup> SP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place minimum par chambre	
	<b>Cinéma</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
<b>A u t</b>	<b>Industrie</b>		

	<b>Entrepôt</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m <sup>2</sup> SP	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	<p>Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis</p> <p>Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé</p> <p>Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SP</p> <p>Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.</p>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

### **1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :**

#### **Desserte**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Accès**

L'accès peut se faire soit directement sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les conditions d'accès à une parcelle privative ou un groupe de parcelles devront répondre aux exigences de la sécurité routière (visibilité, séquençage des sorties).

Pour tout projet de permis d'aménager ou permis valant division de plus de cinq logements, un accès unique à une voie pourra être exigé. Pour les permis d'aménager de plus de 10 logements, la desserte par des voies en impasses sera à éviter.

#### **Collecte des déchets**

Tout projet de constructions, de permis d'aménager ou d'installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le ramassage des déchets ménagers et assimilés.

### **2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et ayant des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### **3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées, après traitement, vers le réseau d'eaux pluviales

### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

Le raccordement à un réseau de chaleur, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

### **5- RESIDENCES DEMONTABLES**

Les 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, ne sont pas soumises aux paragraphes 2, 3 et 4 de la section 3.

# ZONE UG

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone UGn couvre des espaces naturels dans lesquels sont autorisés les équipements de plein air d'intérêt collectif et services publics, de sport et de loisirs.

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

### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

Destination	Sous-destination	UG	UGn
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Autorisé sous condition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cinéma	Interdit	Interdit
	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit

### Sont interdits

1- Les constructions, ouvrages agricole, forestier et leurs annexes,

2- Les constructions, ouvrages affectés à la destination habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux visés à l'article suivant

3- Les constructions, ouvrages affectés à la destination commerces et activités de services, à l'exception de ceux visés à l'article suivant

4 - Les constructions, ouvrages affectés aux sous-destinations industrie, entrepôt et bureau.

5 -Les installations classées entraînant un périmètre de protection,

6 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

7- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

### **Sont soumises à des conditions particulières**

1- En UGn, la création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classés en hébergement léger, les équipements sportifs et de loisirs de plein air, ainsi que les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitation afférents à ces équipements sous réserve d'intégration paysagère ;

2- Les constructions affectées à la sous-destination logement, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;

3- La construction d'un garage en annexe de logement est autorisée dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;

4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, infrastructures terrestres et ferroviaires, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,

5- L'extension des établissements, constructions ou installations existantes dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve :

- de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations ;
- que les constructions ou installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante

## **2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

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

---

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport à la limite séparative.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

### **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Clôtures**

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple et seront constituées de matériaux de qualité.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.

### **3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs sans dispositif de pompage est requise.

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.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement). Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Pour les nouvelles constructions ou extensions rentrant dans le champ de l'application de la RE 2020, cette dernière s'applique.

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques attendues	Sous-destination
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

#### 5 - STATIONNEMENT

Pour le calcul des emprises nécessaires au stationnement automobile, il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.30 m x 5.00 m.

La surface d'un emplacement vélo s'établit au minimum à 1,5 m<sup>2</sup>

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Habitation	1 place par logement dans des locaux clos et couverts	
Commerce et activités de service	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis  Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé  Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP  Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### 1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :

#### Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adapté à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### Accès

L'accès peut se faire directement sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les conditions d'accès à une parcelle privative ou un groupe de parcelles devront répondre aux exigences de sécurité routière (visibilité, séquençage des sorties).

#### Collecte des déchets

Tout projet de constructions, de permis d'aménager ou d'installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le ramassage des déchets ménagers et assimilés.

## 2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

## 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

### **Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées, après traitement, vers le réseau d'eaux pluviales

### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

## 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

Le raccordement à un réseau de chaleur, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

# ZONE UA

La zone UA est une zone à vocation d'activités. La zone UA regroupe quatre secteurs, UA1 et UA2, UA3 et UA4 :

- Le secteur UA1 correspond à un secteur d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales
- La zone UA2 correspond à un secteur d'activités industrielles, de stockage et de bureaux.
- La zone UA3 est un secteur d'activités industrielles et de stockage destiné à accueillir des petites unités d'activités.
- La zone UA4 est un secteur d'activités tertiaires destiné à accueillir principalement des bureaux et des activités de services.

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

### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

Zonages		UA1	UA2	UA3	UA4
types de zones		Zone commerciale	Zone d'activités structurante	Zone de proximité	Zone tertiaire
Habitat	Logement	Autorisé sous conditions logement de direction ou de gardiennage	Autorisé sous conditions logement de direction ou de gardiennage	Autorisé sous conditions logement de direction ou de gardiennage	Autorisé sous conditions logement de direction ou de gardiennage
	Hébergement	Autorisé dans le prolongement de l'activité			
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
	Cinéma	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé

Zonages		UA1	UA2	UA3	UA4
types de zones		Zone commerciale	Zone d'activités structurante	Zone de proximité	Zone tertiaire
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Entrepôt	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Bureau	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux affectés à l'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article suivant.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux affectés à l'exploitation agricoles ou forestière.
- 3- Les constructions affectées aux d'arts et de spectacles
- 4- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, exceptés ceux nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 8- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions affectées à l'habitation, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aux conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;
- qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.

2- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve :

- que les constructions ou installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère

4- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

## 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

---

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Dans le cas d'extension d'une construction, une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée dans le prolongement d'un bâtiment existant.

Une implantation différente peut être exigée dans le respect de *l'ordonnement de la rue* ou dans le cas d'une opération groupée.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative.

Dans le cas d'extension d'une construction, une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée dans le prolongement d'un bâtiment existant.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, des équipements spécifiques (tribunes, pylônes, etc.) et des parcs publics souterrains de stationnement, ainsi que les équipements de distribution.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 20 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

## **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect extérieur des constructions**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades devront présenter une harmonie de matériaux. Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans le cas où des règles architecturales particulières figure au plan, les constructions édifiées en bordure de voie devront présenter une unité d'aspect et intégrer *les prescriptions spécifiques pour bâtiments d'activité*.

### **Couvertures, toitures**

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

Les teintes de toitures devront être de couleur sombre et d'aspect mat.

### **Locaux et équipements techniques**

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **Clôtures**

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple et seront constituées de matériaux de qualité.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des contraintes techniques spécifiques en lien avec d'autres réglementations auxquelles est soumise la construction.

### **3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs sans dispositif de pompage est requise. 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.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Pour les nouvelles constructions ou extensions rentrant dans le champ de l'application de la RE 2020, cette dernière s'applique.

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques attendues	Sous-destination
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

#### 5 - STATIONNEMENT

Pour le calcul des emprises nécessaires au stationnement automobile, il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.
- les dimensions minimales d'une place pour les personnes à mobilité réduites seront de 3.30 m x 5.00 m

Dans le cas de constructions intégrant une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...) les besoins en stationnement pourront être réduits au regard du parc de stationnement mutualisé sur la zone, un stationnement mutualisé comptant pour deux stationnements privés.

La surface d'un emplacement vélo s'établit au minimum à 1,5 m<sup>2</sup>.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	Min 1 place par tranche incomplète de 50 m <sup>2</sup> SP.	1 place par logement dans des locaux clos et couverts
	<b>Hébergement</b>	Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de 3 places par logement.  Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes, il ne pourra être exigé plus de 1 place de stationnement par logement.	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat &amp; Commerce de détail</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 80 m <sup>2</sup> SP	Pour les constructions de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Restauration</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 20 m <sup>2</sup> SP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Commerce de gros</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m <sup>2</sup> SP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place minimum par chambre	
	<b>Cinéma</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	<b>Entrepôt</b>		
	<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m <sup>2</sup> SP	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis  Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé  Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé

## Section 3 : Equipements et réseaux

1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :

### Desserte

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adapté à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### Accès

L'accès peut se faire directement sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les conditions d'accès à une parcelle privative ou un groupe de parcelles devront répondre aux exigences de sécurité routière (visibilité, séquençage des sorties).

## **Collecte des déchets**

Tout projet de constructions, de permis d'aménager ou d'installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le ramassage des déchets ménagers et assimilés.

## **2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

## **3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

### **Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées, après traitement, vers le réseau d'eaux pluviales

### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

Le raccordement à un réseau de chaleur, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

### **3. > Titre 3 : Zones à urbaniser**

# ZONE 1AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions y sont autorisées 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.

La zone 1AU comprend des secteurs indicés pour lesquels le règlement fait référence à une zone urbaine.

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

---

### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

#### Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article suivant.

#### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO \_ UO, 1AUa \_ UA, etc.) dès lors que le secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs.

Nonobstant le paragraphe précédent,

- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole appartenant à un tiers.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

### 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### Axes de flux

Les axes de flux sont identifiés dans l'OAP commerce.

Le long de ces axes de flux dans une bande de 50 m prise à partir de l'axe de la voie identifiée, et hors périmètre de centralité ou ZACom (cf OAP commerce), la création de nouvelles constructions et le changement de destination ou de sous-destination à sous-destination d'artisanat et de

commerce de détail sont interdits. Seule est autorisée l'extension limitée à 10% de la surface de plancher des commerces existants à la date d'approbation du PLUi.

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

---

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

### 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

### 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

### 5 - STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

### 1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

### 2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

### 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

### 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.



# ZONE 2AU

**La zone 2AU** est une zone où l'urbanisation est interdite ; elle nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

La zone 2AU comprend un secteur à vocation principale d'habitat (2AUO, 2AUE), un secteur à vocation principale d'activité (2AUA) et un secteur à vocation principale d'équipements (2AUG).

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

---

### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

#### **Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article suivant.

#### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

2- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

3- Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole appartenant à un tiers.

4 - Les constructions ne créant pas de surface de plancher implantées à une distance maximum de 30 m d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dans la zone 2AU.

5 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

### 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## 4. > Titre 4 : Zone agricole

# ZONE A

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

La zone comprend un **secteur AP** où les nouvelles constructions affectées à la destination exploitation agricole et forestière sont interdites.

La zone comprend un **secteur Ae** où sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables à des fins d'intérêt général et sans porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

**Le secteur Aa** peut accueillir de nouvelles constructions affectées aux sous-destinations industrie et entrepôt.

**Le secteur Ag** est un secteur de constructibilité et d'accueil limité destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Le secteur Ah** est un secteur de constructibilité et d'accueil limité qui peut accueillir de nouvelles constructions affectées à la destination habitation.

**Le secteur At** est un secteur destiné aux nouvelles constructions affectées aux sous-destination suivantes : restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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

### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

	Sous-destination	A, AP, Ae	Ah, Ag	Aa	At
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

	Sous-destination	A, AP, Ae	Ah, Ag	Aa	At
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol, affouillements et exhaussements du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article suivant.
- 2- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.
- 3- À l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan 5.1 des annexes, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés d'utilité publique portant autorisation d'utiliser les eaux de captage.

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Occupations ou utilisations du sol liées à l'agriculture

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2- Les constructions nouvelles, ouvrages, travaux, travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et 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.
- 3- Les constructions nouvelles, ouvrages, travaux, travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée (dans la limite d'un logement par site d'exploitation), à condition d'être implantées à une distance n'excédant pas 100 m de l'exploitation agricole concernée et à plus de 100 m des autres exploitations agricoles.
- 4- Les constructions nouvelles, ouvrages, travaux, travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination destinés aux locaux de gardiennage d'une

exploitation agricole à condition que leur nombre soit limité à un par site d'exploitation et qu'il s'intègre dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation concernée.

- 5- Les constructions nouvelles, ouvrages, travaux, travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination dans le prolongement de l'activité agricole<sup>2</sup>
  - nécessaire à la transformation, au conditionnement et commercialisation des produits agricoles à condition :
    - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - qu'ils soit situés à plus de 100 m de bâtiments ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire d'une autre exploitation
    - sous réserve de réutiliser prioritairement les locaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
  - - nécessaire à la commercialisation des produits agricoles à condition :
    - qu'ils soient situés soit sur le site de l'une des exploitations, soit à proximité du site de l'une des exploitations uniquement s'ils sont en dehors des flux automobiles
- 6- En zone AP, sont autorisés les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension ainsi que affouillements et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole.
- 7- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination dans le prolongement de l'activité agricole lorsqu'il s'agit de créer un meublé de tourisme, une chambre d'hôte ou un gîte sont autorisés à condition :
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - qu'ils soient située à plus de 100 m de bâtiments ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire d'une autre exploitation
  - sous réserve de réutiliser les locaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

#### Autres occupations ou utilisations du sol

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2- Les constructions, ouvrages, travaux nécessaires à la découverte et à l'accessibilité des sites (aires de stationnement, cheminements piétons et cycles, mobilier urbain, ...) à condition qu'ils soient intégrés à l'environnement et rendus nécessaires par la fréquentation du site et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- 3- Les constructions, ouvrages, travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

---

<sup>2</sup> de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société

- 4- Les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitation afférents aux équipements existants dans la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 5- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination logement et situées à plus de 100 m d'une construction affectée à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur et d'emprise définies au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions »,
  - elle doit s'implanter à plus de 100 mètres de toute construction affectée à l'exploitation agricole.
- 6- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination logement et situées à moins de 100 m d'une construction affectée à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur et d'emprise définies au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions »,
  - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre les constructions existantes et les constructions affectée à l'exploitation agricole.
- 7- Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de toute construction à usage agricole.
- 8- Les travaux d'aménagement et de remise en état d'une annexe ou d'une construction existante affectées à la destination habitation à condition que cela ne compromette pas une exploitation agricole, sans création de nouveau logement.
- 9- Les travaux d'aménagement et de remise en état d'une construction existante affectées à la destination habitation ainsi que de ses locaux accessoires situé dans le bâtiment principal et présentant la même nature de matériaux et à condition que cela ne compromette pas une exploitation agricole, sans création de nouveau logement.
- 10- Le changement de destination<sup>3</sup> d'un bâtiment existant à destination d'habitation, dans la limite d'un logement par construction, sous réserve :
  - qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
  - que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - que le projet ne compromette pas une exploitation agricole
- 11- Les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les ouvrages d'intérêt général liés aux installations et constructions nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des réseaux ainsi que des infrastructures ferroviaires et terrestres.

#### **Dans le secteur Ae**

Les constructions et installations liées à la production d'énergies renouvelables dès lors

---

<sup>3</sup> Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

- qu'elles constituent des équipements collectifs
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturelles et des paysages.

Les conditions sont cumulatives.

**De plus, sont autorisé dans les secteurs de taille de taille et de capacité d'accueil limité suivants**

**Dans le secteur Aa :**

L'extension de constructions et les constructions nouvelles affectées aux sous-destinations industrie et ou entrepôt industries et entrepôts sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

**Dans le secteur Ag :**

Les constructions, extensions affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Dans le secteur Ah :**

Les constructions, extensions, changements de destination affectées à la destination habitation et leurs annexes à condition que projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

**Dans le secteur At :**

Les constructions affectées aux sous-destinations suivantes : restauration, hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions affectées à la sous destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

## 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## 3 - SECTEUR RESERVE A L'EXPLOITATION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL

En application de l'article R 151-34, sont délimités des secteurs réservés à l'exploitation des ressources du sous-sol. Dans ces secteurs figurant au plan par une trame spécifique, sont uniquement admis :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources du sous sol ;
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

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

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits dans les dispositions générales.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Un recul minimal de 10 mètres des cours d'eau sera à respecter.

#### Emprise au sol et hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone

		Emprise au sol		Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
		Construction nouvelle	Extension		
<b>A, Ae, Aa, Ah, At, Ag</b>	Construction affectée à l'exploitation agricole	Non réglementé			12m*
	Logement de fonction agricole	150m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage
	Locaux de gardiennage d'une exploitation agricole	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction dans le prolongement de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles)	1000m <sup>2</sup>	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	1000m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)	/	50 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage
<b>Ah</b>	Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)	150 m <sup>2</sup>	/	/	6m à l'égout, 9m au faitage

\*La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementées.

		<b>Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi</b>		<b>Hauteur maximale</b>
		<b>Construction nouvelle</b>	<b>Extension</b>	
<b>A, Ae, Aa, Ah, At, Ag</b>	Construction dans le prolongement de l'activité agricole (meublé de tourisme, chambres d'hôtes, gîte etc.)	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction annexe dont piscine (sous destination logement)	40 m <sup>2</sup>		4,5 au faitage
	Construction et installation nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol	1000 m <sup>2</sup>	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	10m*
	Construction et équipements d'intérêt collectif et services publics	150 m <sup>2</sup>	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Non réglementé
<b>AP</b>	Construction affectée à l'exploitation agricole	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	12m*
<b>Ae</b>	Construction et équipements d'intérêt collectif et services publics	150 m <sup>2</sup>	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Non réglementé
<b>Aa</b>	Construction affectée à l'industrie et entrepôt	1000 m <sup>2</sup>	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	12m*
<b>At</b>	Construction affectée à la restauration ou à l'hébergement hôtelier et touristique	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	6m à l'égout, 9m au faitage
<b>Ag</b>	Construction et équipements d'intérêt collectif et services publics	150 m <sup>2</sup>	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Non réglementé

\*La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementées.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures, hors portail et portillons, seront

- soit des clôtures d'aspect traditionnelles (terre, en pierres de pays apparentes ou muret de pierre enduit à la chaux aérienne)
- soit des haies d'aspect libre et varié à base d'essence végétales locales (éventuellement doublé coté parcelle d'un grillage à claire voie sans soubassement et sans brise-vue, ni lame de jointement). Les haies monospécifiques sont proscrites
- soit constituées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ect.).

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites.

Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.

La hauteur des clôtures, y compris portails et portillons, ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Ces portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant.

## 3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

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

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

L'isolation par l'extérieur pourra être refusée pour les constructions dont le gros œuvre, en pierre ou en terre, est destiné à être apparent.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500

m<sup>2</sup> doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs sans dispositif de pompage est requise. 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.

Pour les nouvelles constructions ou extensions rentrant dans le champ de l'application de la RE 2020, cette dernière s'applique.

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques attendues	Sous-destination
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité.

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Les aires de stationnement en aérien devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

## 5 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

### 1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

#### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

### 2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Il n'est pas fixé de règle

## **6. > Titre 5 : Zones naturelles**

## ZONE N

La zone N correspond à des parties du territoire intercommunal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

Elle comprend un secteur NL couvrant des espaces verts publics et des activités de loisirs légers.

En outre, la zone N comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

**Le secteur Na** est un secteur destiné aux extensions des constructions affectées aux sous-destination industrie ou entrepôt.

**Le secteur Nh** est un secteur qui peut accueillir de nouvelles constructions affectées à la destination habitation.

**Le secteur Nlm** est un secteur réservé aux circuits de sport motorisé.

**Le secteur Ns** est un secteur destiné aux extensions des constructions affectées à la sous-destination restauration.

**Le secteur Nt** est un secteur destiné aux nouvelles constructions affectées aux sous-destinations hébergement hôtelier et touristiques, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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

#### 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

	Sous-destination	N, NL	Nh	Na	Ns, Nt	Nlm
Habitation	Logement	Autorisé sous condition				
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

	Sous-destination	N, NL	Nh	Na	Ns, Nt	Nlm
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation agricole	Exploitation agricole	Autorisé sous condition				
	Exploitation forestière	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol, affouillements et exhaussements du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article suivant.
- 2- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.
- 3- À l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan 5.1 des annexes, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés d'utilité publique portant autorisation d'utiliser les eaux de captage.

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Occupations ou utilisations du sol liées à l'agriculture et à l'activité forestière

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2- Les constructions nouvelles, ouvrages, travaux, travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes nécessaires à l'exploitation forestière.
- 3- Les constructions nouvelles, ouvrages, travaux, travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et 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.
- 4- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée (dans la limite d'un logement par site

d'exploitation), à condition d'être implantées à une distance n'excédant pas 100 m de l'exploitation agricole concernée et à plus de 100 m des autres exploitations agricoles.

- 5- Les constructions nouvelles, ouvrages, travaux, travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination destinés aux locaux de gardiennage d'une exploitation agricole à condition que leur nombre soit limité à un par site d'exploitation et qu'il s'intègre dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation concernée.
- 6- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination dans le prolongement de l'activité agricole <sup>4</sup>
  - nécessaire à la transformation, au conditionnement et commercialisation des produits agricoles à condition :
    - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - qu'ils soit situés à plus de 100 m de bâtiments ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire d'une autre exploitation
    - sous réserve de réutiliser les locaux désignés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
  - nécessaire à la commercialisation des produits agricoles à condition :
    - qu'ils soient situés soit sur le site de l'une des exploitations, soit à proximité du site de l'une des exploitations uniquement s'ils sont en dehors des flux automobiles
- 7- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination dans le prolongement de l'activité agricole lorsqu'il s'agit de créer un meublé de tourisme, une chambre d'hôte ou un gîte sont autorisés à condition :
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire d'une autre exploitation
  - sous réserve de réutiliser les locaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

#### Autres occupations ou utilisations du sol

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2- Les constructions, ouvrages, travaux nécessaires à la découverte et à l'accessibilité des sites (aires de stationnement, cheminements piétons et cycles, mobilier urbain...) à condition qu'ils soient intégrés à l'environnement et rendus nécessaires par la fréquentation du site et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- 3- Les constructions, ouvrages, travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

---

<sup>4</sup> de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société

pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 4- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination logement et situées à plus de 100 m d'une construction affectée à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur et d'emprise définies au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions »,
  - elle doit s'implanter à plus de 100 mètres de toute construction affectée à l'exploitation agricole.
- 5- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination logement et situées à moins de 100 m d'une construction affectée à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - elle est soumise aux conditions de hauteur et d'emprise définies au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions »,
  - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre les constructions existantes et les constructions affectée à l'exploitation agricole.
- 6- Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de toute construction à usage agricole.
- 7- Les travaux d'aménagement et de remise en état d'une annexe ou construction existante affectée à la destination habitation à condition que cela ne compromette pas une exploitation agricole, sans création de nouveau logement.
- 8- Les travaux d'aménagement et de remise en état d'une construction existante affectée à la destination habitation ainsi que de ses locaux accessoires situé dans le bâtiment principal et présentant la même nature de matériaux et à condition que cela ne compromette pas une exploitation agricole, sans création de nouveau logement.
- 9- Le changement de destination<sup>5</sup> d'un bâtiment existant à destination d'habitation, dans la limite d'un logement par construction, sous réserve :
  - qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
  - que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.
- 10- Les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitation afférents aux équipements existants dans la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 11- Les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les ouvrages d'intérêt général liés aux installations et constructions nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des réseaux ainsi que des infrastructures ferroviaires et terrestres.

---

<sup>5</sup> Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages)

En zone **NL**, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les équipements de plein air existants sur la zone.

**De plus, sont autorisées dans les secteurs de taille et de constructibilité limitées suivants :**

L'extension de constructions affectées aux sous-destination industrie ou entrepôts sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

**Dans le secteur Nh :**

Les constructions, extensions, changements de destination affectées à la destination habitation et leurs annexes à condition que projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

**Dans le secteur Nlm :**

Les affouillements et exhaussements nécessaire à la pratique des activités sportives motorisées sous réserve d'une bonne insertion ans leur environnement naturel.

**Dans le secteur Ns :**

L'extension des constructions affectées aux sous-destinations suivantes : restauration, hébergement hôtelier et touristique.

**Dans le secteur Nt :**

Les constructions d'habitation légères et de loisirs (au sens de l'article R 111-37 du Code de l'urbanisme) et leurs annexes sous réserve d'être implantées dans des structures collectives d'accueil prévues à cet effet (article R111-38 du Code de l'urbanisme.) et à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

Les constructions affectées aux sous-destinations restauration, hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions affectées à la sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

## 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## 3. SECTEUR RESERVE A L'EXPLOITATION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL

En application de l'article R 151-34, sont délimités des secteurs réservés à l'exploitation des ressources du sous-sol. Dans ces secteurs figurant au plan par une trame spécifique, sont uniquement admis :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources du sous sol ;

- les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

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

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits les dispositions générales.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

#### Emprise au sol et hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone

		Emprise au sol		Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
		Construction nouvelle	Extension		
<b>N, NL, Na, Nh, Nlm, Ns, Nt</b>	Construction affectée à l'exploitation forestière	Non réglementé			12m*
	Logement de fonction agricole	/	50 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage
	Locaux de gardiennage d'une exploitation agricole	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction existante à la date d'approbation du PLUi affectée à l'habitation (sous destination logement)	/	50 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage
<b>Nh</b>	Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)	150 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage

		Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi		Hauteur maximale
		Construction nouvelle	Extension	
<b>N, NL, Na, Nh, Nlm, Ns, Nt</b>	Construction affectée à l'exploitation agricole et piscicole	1000 m <sup>2</sup>	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	12 m*
	Construction dans le prolongement de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles)	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction dans le prolongement de l'activité agricole (meublés de tourisme, chambres d'hôtes, gîte etc)	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction annexe dont piscine (sous destination logement)	40 m <sup>2</sup>		4,5m au faitage

\*La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

		Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi		Hauteur maximale
		Construction nouvelle	Extension	
<b>N, NL, Na, Nh, Nlm, Ns, Nt</b>	Construction et installation nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol	1000 m <sup>2</sup>	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	10m*
	Construction et équipements d'intérêt collectif et de services publics	150 m <sup>2</sup>	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	Non réglementé
<b>Na</b>	Construction affectée à l'industrie et entrepôt	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	12m*
<b>Ns</b>	Construction affectée au commerce et activité de service	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	6m à l'égout, 9m au faitage
<b>Nt</b>	Construction affectée à la restauration ou à l'hébergement hôtelier et touristique	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction affectée aux habitations légères et de loisirs et leurs annexes	Coefficient d'emprise au sol maximal de 10 %		

\*La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures, hors portail et portillons, seront

- soit des clôtures d'aspect traditionnelles (terre, en pierres de pays apparentes ou muret de pierre enduit à la chaux aérienne)
- soit des haies d'aspect libre et varié à base d'essence végétales locales (éventuellement doublé coté parcelle d'un grillage à claire voie sans soubassement et sans brise-vue, ni lame de jointement). Les haies monospécifiques sont proscrites
- soit constituées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ect.).

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites.

Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.

La hauteur des clôtures, y compris portails et portillons, ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Ces portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant.

## 3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

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

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

L'isolation par l'extérieur pourra être refusée pour les constructions dont le gros œuvre, en pierre ou en terre, est destiné à être apparent.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage

et rafraîchissement) Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs sans dispositif de pompage est requise. 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.

Pour les nouvelles constructions ou extensions rentrant dans le champ de l'application de la RE 2020, cette dernière s'applique.

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques attendues	Sous-destination
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Les aires de stationnement en aérien devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;

- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

## 5 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

---

### 1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

#### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

### 2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Il n'est pas fixé de règles.

# ZONE NP

La zone NP est une zone naturelle strictement protégée.

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

### 1- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

Destination	Sous-destination	NP
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cinéma	Interdit
	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Autorisé

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol, affouillements et exhaussements de toute nature à l'exception de celles visées à l'article suivant.
- 2- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.
- 3- À l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan 5.1 des annexes, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés d'utilité publique portant autorisation d'utiliser les eaux de captage.

## Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Occupations ou utilisations du sol liées à l'agriculture et à l'activité forestière

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2- Les constructions nouvelles, ouvrages, travaux, travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes nécessaires à l'activité forestière.
- 3- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et 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 dès lors qu'elles respectent la topographie des sites et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée (dans la limite d'un logement par site d'exploitation), à condition d'être implantées à une distance n'excédant pas 100 m de l'exploitation agricole concernée et à plus de 100 m des autres exploitations agricoles.
- 5- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination dans le prolongement de l'activité agricole
  - nécessaire à la transformation, au conditionnement et commercialisation des produits agricoles à condition :
    - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - qu'ils soit situés à plus de 100 m de bâtiments ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire d'une autre exploitation
    - sous réserve de réutiliser les locaux désignés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
  - nécessaire à la commercialisation des produits agricoles à condition :
    - qu'ils soient situés soit sur le site de l'une des exploitations, soit à proximité du site de l'une des exploitations uniquement s'ils sont en dehors des flux automobiles
- 6- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination dans le prolongement de l'activité agricole<sup>6</sup> lorsqu'il s'agit de créer un meublé de tourisme, une chambre d'hôte ou un gîte sont autorisés à condition :
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire d'une autre exploitation

---

<sup>6</sup> de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société

- sous réserve de réutiliser les locaux désignés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

#### Autres occupations ou utilisations du sol

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2- Les constructions, ouvrages, travaux nécessaires à la découverte et à l'accessibilité des sites (aires de stationnement, cheminements piétons et cycles, mobilier urbain, ...) à condition qu'ils soient intégrés à l'environnement et rendus nécessaires par la fréquentation du site et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- 3- Les constructions, ouvrages, travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4- Les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitation afférents aux équipements existants dans la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- 5- L'extension des constructions affectées à l'habitation sans création d'un nouveau logement à condition que l'extension soit implantée à plus de 100 m de toute construction à usage agricole.
- 6- Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de toute construction à usage agricole.
- 7- Les travaux d'aménagement et de remise en état d'une annexe ou construction existante affectée à l'habitation à condition que cela ne compromette pas une exploitation agricole, sans création de nouveau logement.
- 8- Les travaux d'aménagement et de remise en état d'une construction existante affectée à l'habitation ainsi que de ses locaux accessoires situés dans le bâtiment principal et présentant la même nature de matériaux à condition que cela ne compromette pas une exploitation agricole, sans création de nouveau logement.
- 9- Le changement de destination<sup>7</sup> d'un bâtiment existant à destination d'habitation, dans la limite d'un logement par construction, sous réserve :
  - qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
  - que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - que le projet ne compromette pas une exploitation agricole.
- 10- Les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les ouvrages d'intérêt général liés aux installations et constructions nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des réseaux ainsi que des infrastructures ferroviaires et terrestres.

## 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

---

<sup>7</sup> Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages).

### 3. SECTEUR RESERVE A L'EXPLOITATION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL

En application de l'article R 151-34, sont délimités des secteurs réservés à l'exploitation des ressources du sous-sol. Dans ces secteurs figurant au plan par une trame spécifique, sont uniquement admis :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources du sous sol ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

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

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits dans les dispositions générales.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

#### Emprise au sol et hauteur maximale des constructions

		Emprise au sol		Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
		Construction nouvelle	Extension		
NP	Construction affectée à l'exploitation forestière	Non réglementé			12m*
	Logement de fonction agricole	/	20 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)	/	20 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	6m à l'égout, 9m au faitage

		Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi		Hauteur maximale
		Construction nouvelle	Extension	
NP	Construction affectée à l'exploitation agricole et piscicole	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	12 m*
	Construction dans le prolongement de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles)	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction dans le prolongement de l'activité agricole (meublé de tourisme, gîte ou chambres d'hôtes)	/	Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi	6m à l'égout, 9m au faitage
	Construction annexe dont piscine (sous destination logement)		40 m <sup>2</sup>	4,5m au faitage

\*La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures, hors portail et portillons, seront

- soit des clôtures d'aspect traditionnelles (terre, en pierres de pays apparentes ou muret de pierre enduit à la chaux aérienne)
- soit des haies d'aspect libre et varié à base d'essence végétales locales (éventuellement doublé coté parcelle d'un grillage à claire voie sans soubassement et sans brise-vue, ni lame de jointement). Les haies monospécifiques sont proscrites
- soit constituées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ect.).

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites.

Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.

La hauteur des clôtures, y compris portails et portillons, ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Ces portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant.

### 3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

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

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

L'isolation par l'extérieur pourra être refusée pour les constructions dont le gros œuvre, en pierre ou en terre, est destiné à être apparent.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs sans dispositif de pompage est requise. 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.

Pour les nouvelles constructions ou extensions rentrant dans le champ de l'application de la RE 2020, cette dernière s'applique.

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques attendues	Sous-destination
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Les aires de stationnement en aérien devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

#### 5 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

## Section 3 : Equipements et réseaux

---

### 1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

## **3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

### **Assainissement des eaux pluviales**

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

##### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Il n'est pas fixé de règles.

# **Annexe 1 : Bâtiments et constructions remarquables**

Cette liste recouvre une partie des constructions faisant partie des bâtiments inventoriés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine jugés remarquables et faisant l'objet d'une interdiction de démolir.

<b>Construction et monument concerné</b>	<b>lieudit</b>	<b>commune</b>
<b>Château de la Magnanne</b>	Magnanne	Andouillé-Neuville
<b>Ancien moulin à eau, actuellement maison, 9 rue du Moulin</b>	9 rue du Moulin	Andouillé-Neuville
<b>Manoir de la Touche-Laurens</b>	rue du Bain	Aubigné
<b>Château, les Graviers</b>	Graviers	Aubigné
<b>Manoir</b>	Maffay	Feins
<b>Manoir</b>	Chambellé	Feins
<b>Manoir</b>	Bouèxière	Feins
<b>Manoir</b>	Luraine	Feins
<b>Manoir</b>	Ardrillier	Feins
<b>Manoir du Val</b>	Val	Feins
<b>Manoir</b>	Chellerais	Gahard
<b>Moulin à eau</b>	Piguel	Gahard
<b>Château</b>	Chesnay-Piguelais	Guipel
<b>Manoir, puis ferme</b>	Beaubouchère	Guipel
<b>Manoir, puis ferme</b>	Chauchis	Guipel
<b>Moulin</b>	Chesnay-Piguelais	Guipel
<b>Château, la Bretèche</b>	la Bretèche	Saint-Symphorien
<b>Château, la Châtière</b>	la Châtière	Saint-Symphorien
<b>Ancien manoir</b>	la Chaise	Saint-Symphorien
<b>Manoir</b>	la Crosille	Saint-Symphorien
<b>Château du Coudray</b>	Coudray	Langouet
<b>Moulin</b>	Coudray	Langouet
<b>Château de Beaucé</b>	Beaucé	Melesse
<b>Manoir</b>	Grimaudais	Melesse

<b>Construction et monument concerné</b>	<b>lieudit</b>	<b>commune</b>
<b>Manoir</b>	Plessis	Melesse
<b>Manoirs</b>	Quenouillères	Melesse
<b>Moulin à vent</b>	Moulin	Melesse
<b>Château</b>	Launay du Han	Montreuil-le-Gast
<b>Manoir</b>	Montbuisson	Montreuil-le-Gast
<b>Manoir</b>	Foultière	Montreuil-le-Gast
<b>Manoir</b>	Gorzé	Montreuil-le-Gast
<b>Manoir</b>	Jandière	Montreuil-le-Gast
<b>Manoir</b>	Pommier	Montreuil-le-Gast
<b>Manoir</b>	Ille	Montreuil-sur-Ille
<b>Manoir</b>	Touche	Montreuil-sur-Ille
<b>Manoir</b>	Fougerais	Montreuil-sur-Ille
<b>Manoir</b>	Brûlais	Montreuil-sur-Ille
<b>Manoir</b>	Basse Piglais	Mouazé
<b>Manoir</b>	Gahil Martin	Mouazé
<b>Alignement d'un manoir et d'une maison</b>	Bois Corbin	Mouazé
<b>Manoir des Loges</b>	Loges	Mézière (La)
<b>Manoir</b>	Morlais	Saint-Aubin-d'Aubigné
<b>Manoir</b>	Grettais	Saint-Aubin-d'Aubigné
<b>Manoir</b>	Gavouillère	Saint-Aubin-d'Aubigné
<b>Château</b>	Bourg	Saint-Aubin-d'Aubigné
<b>Manoir, actuellement maison de notable</b>	Torial	Saint-Aubin-d'Aubigné
<b>Château du Verger au Coq</b>	Verger au Coq	Saint-Germain-sur-Ille
<b>Manoir</b>	Bas Fouisseul	Saint-Germain-sur-Ille
<b>Manoirs</b>	Béchardière	Saint-Germain-sur-Ille
<b>Moulin</b>	Moulin Neuf	Saint-Germain-sur-Ille

<b>Construction et monument concerné</b>	<b>lieudit</b>	<b>commune</b>
<b>Moulin</b>	Fresnay	Saint-Germain-sur-Ille
<b>Château, Couesbouc</b>	Couesbouc	Saint-Gondran
<b>Manoir</b>	Logis	Saint-Gondran
<b>Manoir</b>	Brosse	Saint-Gondran
<b>Moulin</b>	Moulin d'Abas	Saint-Médard-sur-Ille
<b>Château du Bois Geffroy</b>	Bois Geffroy	Saint-Médard-sur-Ille
<b>1er manoir</b>	Porte	Sens-de-Bretagne
<b>2ème manoir</b>	Porte	Sens-de-Bretagne
<b>Ferme, anciennement manoir</b>	Grande Barre	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir</b>	Chaine	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir</b>	Saint-Gravé	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir</b>	Péhorais	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir</b>	Bourg Neuf	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir</b>	Grahignais	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir</b>	Mesbée	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir</b>	6 rue des Clouyères	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir</b>	Vallerie	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir</b>	Mondrais	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir de Bouessay</b>	Boessel	Sens-de-Bretagne
<b>Manoir puis ferme</b>	Hurlais	Sens-de-Bretagne
<b>Minoterie</b>	Moulin du Pont	Sens-de-Bretagne
<b>Moulin</b>	Mondrais	Sens-de-Bretagne
<b>Château, le Petit Moulinet</b>	Petit Moulinet	Vieux-Vy-sur-Couesnon
<b>Moulin à papier de Bélliard</b>		Vieux-Vy-sur-Couesnon
<b>Moulin à papier du Pont-Brart</b>		Vieux-Vy-sur-Couesnon

<b>Construction et monument concerné</b>	<b>lieudit</b>	<b>commune</b>
<b>Moulin à papier, puis moulin à blé de Gutmorin, puis minoterie</b>	Guemorin	Vieux-Vy-sur-Couesnon
<b>Moulin à papier</b>	Moulin de Guamain	Vieux-Vy-sur-Couesnon
<b>Moulin, Grands-Moulins</b>	Grands Moulins	Vieux-Vy-sur-Couesnon
<b>Moulin du Pont</b>	chemin d' Orange	Vieux-Vy-sur-Couesnon
<b>Moulins de Brais</b>	Moulin de Brais	Vieux-Vy-sur-Couesnon
<b>Château du Ronceray</b>	Ronceray	Vignoc
<b>Château</b>	Villouyère	Vignoc
<b>Manoir puis ferme</b>	Rochette	Vignoc
<b>Manoir puis ferme</b>	Bas Champ	Vignoc
<b>Manoir puis ferme</b>	Montbourcher	Vignoc

