

Communautés de Communes
Bretagne Romantique

Ville de Combourg

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 Règlement littéral



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blossne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12
Fax 02 99 30 40 22

Approuvé en conseil communautaire le :
Jeudi 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le :
Mercredi 22 juin 2022

SOMMAIRE

TITRE 1 : PRÉAMBULE ET LEXIQUE	2
CHAPITRE 1 :PRÉAMBULE	4
CHAPITRE 2 :LEXIQUE	8
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.....	17
CHAPITRE 1 :PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS.....	19
CHAPITRE 2 :DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	23
CHAPITRE 3 :DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION	26
CHAPITRE 4 :OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS DANS LES ZONES U et AU	27
CHAPITRE 5 :DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL HORS AGGLOMÉRATION.....	31
CHAPITRE 6 :DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	32
CHAPITRE 7 :DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BÂTIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	33
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	34
CHAPITRE 1 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC.....	36
CHAPITRE 2 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD	47
CHAPITRE 3 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE.....	59
CHAPITRE 4 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL	72
CHAPITRE 5 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UM	79
CHAPITRE 6 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA.....	86
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	96
CHAPITRE 1 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE	97
CHAPITRE 2 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL	107
CHAPITRE 3 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUA.....	114
CHAPITRE 4 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUA.....	123
CHAPITRE 5 :DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUE	126
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	129
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES...	141
TITRE 7 : ANNEXES	152

TITRE 1 : PRÉAMBULE ET LEXIQUE

CHAPITRE 1 : PRÉAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Combours.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UC, UEa, UEb, UEc,
- Zones urbaines à vocation d'habitat : UD1, UD2
- Zones urbaines à vocation d'activités : UAa, UAb, UAc, UAf
- Zones urbaines à vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, pédagogique : UL
- Zones urbaines à vocation sanitaire ou médico-sociale : UM

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUEb, 2AUEa, 2AUEb
- Zones à urbaniser à vocation d'activités : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 2AUb
- Zones à urbaniser à vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, pédagogique : 1AUL

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- « Ad » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à la plateforme de déchets verts et de déchets agricoles (Belle Lande).
- « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- « Ap » : secteur couvrant des espaces agricoles de forte valeur agronomiques, ou les constructions agricoles sont encadrées.

Les Zones Naturelles (N)

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

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- « Ntv » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié à l'accueil des gens du voyage
- « Nc » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités touristiques et de loisirs (camping municipal du Vieux -Châtel).

CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les règles graphiques d'implantation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité identifiés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - o Une annexe concernant les plantations à réaliser et une liste des espèces invasives
 - o Une liste des entités archéologiques,
 - o Une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N,
 - o Une liste des emplacements réservés

LA NOTION DE « CONSTRUCTION » AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : *Construction d'un navire, d'un immeuble*
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : *Matériaux de construction*
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : *des constructions récentes*
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : les constructions navales
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : *la construction d'un roman*
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : *la construction de l'Europe etc.*

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ». Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ».

Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquent, les aménagements* et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Patrick Hocreître, confirme cette notion dans une édition intitulée « l'urbanisme et les collectivités territoriales ». La DDTM s'en sert de référence pour l'application des documents d'urbanisme (réponse DDTM/SAD/ADS du 21 mai 2013).

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

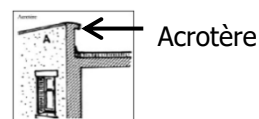
CHAPITRE 2 : LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.**

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

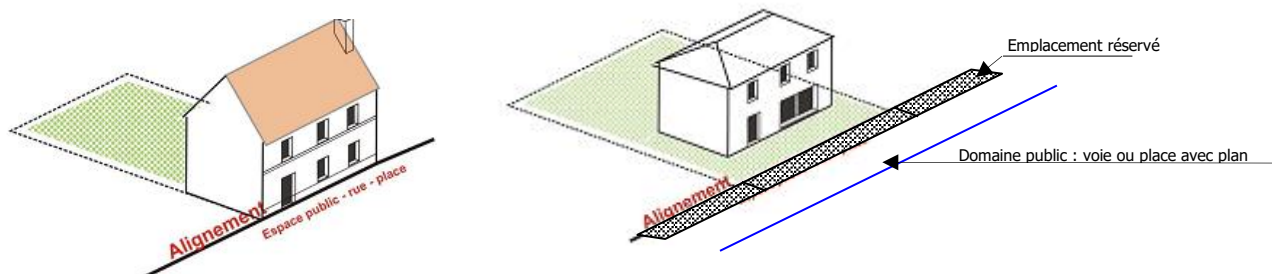
ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques*** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



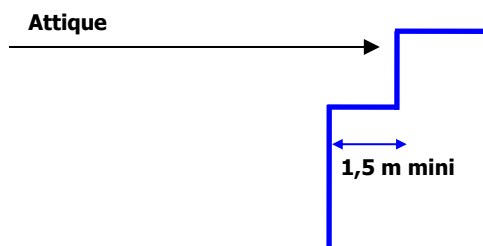
AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions***.

ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière*** que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

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.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

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



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **INDUSTRIE** : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **ENTREPOT** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **BUREAU** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE : cette destination prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- **ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL** : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **RESTAURATION** : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **COMMERCE DE GROS** : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **CINEMA** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activité de service »

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- À l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), **logement de fonction***
- À l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations*** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
 - la destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
 - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : cette destination prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **ÉQUIPEMENTS SPORTIFS** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXISTANT [BATIMENT] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale. L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de révision du PLU.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 la surface de plancher existante du bâtiment. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

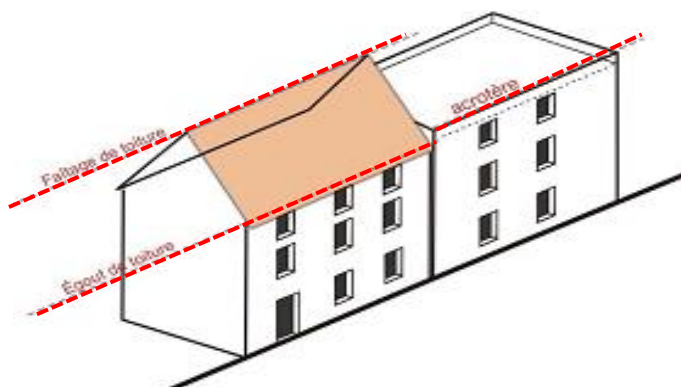
HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HABITATION : cette destination prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- **LOGEMENT** : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **HEBERGEMENT** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.



* **POINT DE REFERENCE** : constitué 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.

HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service »

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement***, et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées***. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOGEMENT : voir définition d'« habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est réglementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

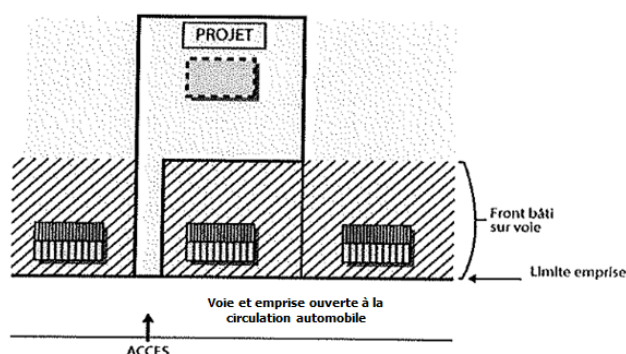
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,).

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il/elle se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

**TITRE 2 :
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À
TOUTES LES ZONES**

CHAPITRE 1 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

1 LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

2 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 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.* »

Le Préfet de Région – DRAC de Bretagne sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques recensées par la DRAC est portée en annexe 4 du présent règlement) ;

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

3 CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

La commune de Combourg n'est pas concernée par ces dispositions.

4 CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

5 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. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

5.1 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

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

5.2 RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

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

5.3 TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

5.4 TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 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.

6 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

7 PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du conseil municipal du 10 juillet 2019.

8 ÉDIFICATION DES CLOTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2019.

9 DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

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

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

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

10 OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2 ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement. Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé la replantation de plantations d'essences locales, en quantité et/ou linéaire équivalent.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

En outre, toute destruction partielle d'éléments paysagers identifiés aux documents graphiques doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

3 ÉLÉMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Concernant les murs traditionnels protégés, une démolition partielle sera autorisée pour permettre l'accès à la parcelle.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

Ces ensembles bâtis, bâtiments ou édifices sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

4 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement (article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » de la section n°2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »).

Ces règles peuvent fixer des reculs minimums obligatoires. Elles peuvent correspondre à des marges de recul liées à la loi Barnier, à la protection des abords des cours d'eau ou à des exigences urbanistiques particulières (continuité du bâti à préserver, maintien des reculs pour des rues étroites, projet de création de voies...).

Ces règles peuvent également fixer des lignes d'accroche des constructions, c'est-à-dire qu'une des façades de la construction doit s'implanter sur cette ligne afin de constituer un front bâti en retrait de l'alignement*.

5 ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o La sécurité des personnes ;
 - o L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - o L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

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

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

6 LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

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

7 EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

8 BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Un atlas présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés (cf. atlas des bâtiments pouvant changer de destination).

9 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

10 LINEAIRE DE PROTECTION COMMERCIALE

Le règlement peut 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 (Article L. 151-16).

Dans le linéaire de protection commerciale, est interdit le changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service à rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11 PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Le périmètre de protection du captage d'eau potable de La Gentièrre reporté sur les documents graphiques du règlement correspond au périmètre défini par un arrêté préfectoral annexé au PLU (arrêté préfectoral du 24/08/2018). Dans ce périmètre, les constructions sous soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au plan des Servitudes d'Utilité Publique du PLU.

CHAPITRE 3 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations* ainsi que les sous-destinations* sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation* des bâtiments existants* régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation* des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS DANS LES ZONES U ET AU

1 MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

1.1 MODALITES DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

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

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

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

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires, à l'exception du secteur Ua pour lequel il n'est pas demandé de places supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.2 MODALITES DE REALISATION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2 STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1 REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

2.2 REGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après, sauf indications contraires prévues dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation <u>Règles spécifiques pour :</u> - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par tranche complète de 60 m ² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement ; Il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement par logement. Il est exigé une place supplémentaire de stationnement par tranche de 3 logements. Pour les logements de fonction en lien notamment avec des établissements d'enseignement, cette place pourra être trouvée dans un parking public situé à proximité. 1 place par logement
Hébergement <u>Règles spécifiques pour :</u> - l'hébergement des personnes âgées	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement Il ne peut être exigé plus de 2 places par logement 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes maximum

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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

Constructions à destination de commerce et activités de service

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat et commerce de détail Et Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans toutes les zones à l'exception du secteur UC : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : ○ De leur nature ; ○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ Des effectifs ; ○ De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <u>En secteur UC :</u> Il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement
Restauration	<u>Dispositions spécifiques à la zone :</u> 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (hors secteur UC) ; Le nombre de places pourra être réduit sur la base d'une étude justificative des besoins en fonction : - De la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés <u>En secteur UC :</u> - surface de plancher inférieure à 150 m² : il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement
Commerce de gros	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des effectifs ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les constructions d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les places de stationnement pourront être trouvées en dehors de l'enceinte du projet sur des parcs de stationnement publics prévus à cet effet.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Industrie Et Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : ○ De leur nature ; ○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ Des effectifs ; ○ De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

*A ce nombre de places minimum requis, il faut rajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...

3 STATIONNEMENT DES VELOS

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Commerces et artisanat de détail	Pour répondre aux besoins des employés et des clients
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Pour répondre aux besoins des employés et des usagers

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature du flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL HORS AGGLOMÉRATION

MARGE DE REcul - REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

N° de RD	Classification	Usage Habitation Hors agglomération	Autres usages Hors agglomération
73	Catégorie C	50 m	25 m
82	Catégorie C	50 m	25 m
794	Catégorie B	100 m	50 m
795	Catégorie B	100 m	50 m
796	Catégorie C	50 m	25 m
895	Catégorie B	100 m	50 m

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments et installations agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de :
 - o Ne pas conduire à une réduction du recul actuel à moins que les travaux et aménagements permettent de réduire les nuisances sonores et de ne pas s'approcher à moins de 20 mètres de l'axe de la voie ;
 - o Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

ACCES ET VOIRIE

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

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

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BÂTIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

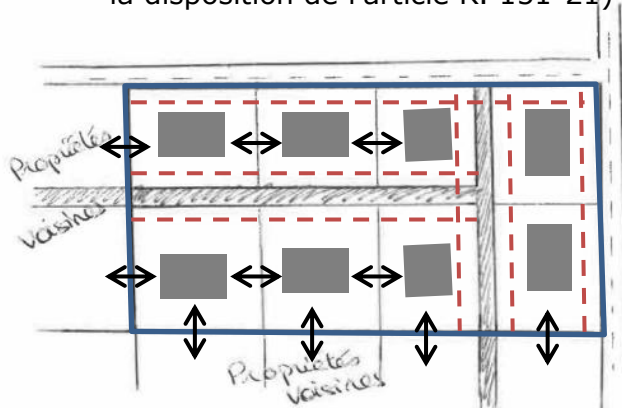
11 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

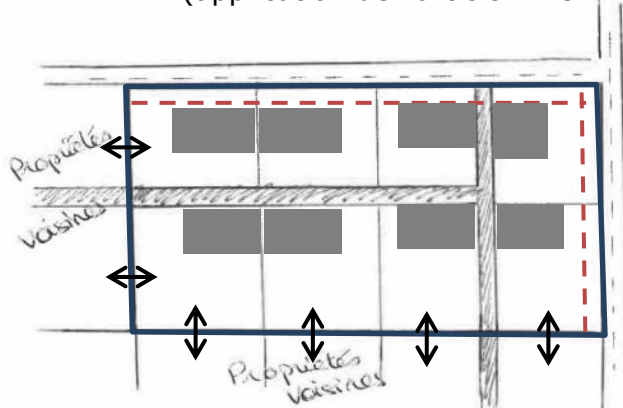
Exemple avec les dispositions du PLU suivantes :

- - - Marge de recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques
- ↔ Retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives
- Périmètre du lotissement

Cas n°1 : les règles du PLU s'appliquent lot par lot (opposition à la disposition de l'article R. 151-21)



Cas n°2 : les règles du PLU s'appliquent au périmètre du lotissement (application de l'article R 151-21)



TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC

CARACTERE DU SECTEUR UC

Le secteur UC correspond au tissu urbain traditionnel de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UC

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UC - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UC – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		UC	UC	UC
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitations	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
	Industrie			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Légende :



Destinations interdites

 Destinations autorisées sous conditions
Le long des infrastructures commerciales définies sur les documents graphiques du règlement :

Est interdit **le changement de destination*** des constructions ayant la destination de commerce et activités de service à rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.2,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

UC - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UC – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les extensions mesurées* des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Entrepôt* à condition :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

UC – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 9 mètres à l'égout du toit*
- Hauteur maximale totale : 14 mètres
- R + 2 + comble.

La toiture terrasse ne pourra être utilisée que pour des bâtiments bas, des effets de liaison entre bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique avec un immeuble existant dominant couvert à 2 pentes.

La hauteur maximale* des toitures terrasses ne pourra excéder 3.50 mètres au sommet de l'acrotère*.

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

UC – 3.2 **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies ;

- Soit en recul d'au minimum 3 mètres si l'alignement* est marqué par une continuité visuelle bâtie* assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant. Les murs édifiés à l'alignement auront une hauteur minimale de 1,5 mètre.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas réglementée.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments (hors bâtiments annexes*) doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.

Les bâtiments annexes* doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de l'autre limite séparative,
- Soit en retrait au moins égal à 1 mètre.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

UC - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions présentant un apport architectural significatif, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les chapitres suivants, à condition :

- De respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvrements en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- De respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes ;
- De ne faire appel à la toiture terrasse que pour des bâtiments bas, des effets de liaison entre bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique avec un immeuble existant dominant couvert à 2 pentes.

4.1.1. Insertion dans l'environnement

Les constructions neuves doivent tenir compte de l'ordonnancement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures.

L'expression architecturale contemporaine est admise à condition que sa conception se réfère aux typologies et aux contraintes architecturales locales.

Les constructions se référant à la typologie locale sont admises à condition de respecter la volumétrie, l'aspect et la couleur des matériaux locaux, le jeu des percements propre à ce type d'architecture ; elles devront présenter un aspect relationnel direct avec les immeubles environnants. Les éléments de raccordement avec les constructions voisines tiendront compte de la modénature des rives de toiture, de l'altitude des étages.

Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié. Le pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

4.1.2. Volumétrie

Tout projet de modification des immeubles doit prendre en compte et faire référence à la volumétrie simple du bâti ancien.

4.1.3. Façades

Les façades des autres constructions doivent être constituées :

- Soit en pierre de pays apparente,
- Soit en maçonneries de moellons jointoyés (enduits à la chaux de préférence),
- Soit en maçonneries enduites,
- Soit en bardage bois à lames verticales et structure porteuse apparente.

Adaptation mineure : Un bardage bois à lames horizontales peut être autorisé à condition qu'il s'agisse d'une structure à clin, et peint.

Ne sont pas autorisés en parements de façade :

- Les constructions en métal apparent (sauf pour les accessoires techniques, tel que l'étanchéité, les structures de verrières, les grilles, la ferronnerie),
- Les éléments préfabriqués légers en béton apparents, qu'ils soient provisoires ou définitifs,
- Les imitations de matériaux : l'imitation du bois apparent...,
- Les matériaux plastiques,
- Les revêtements de ciment gris et la chaux grise sont interdits.

L'aspect général du bâtiment doit être de teinte soutenue. Il pourra faire l'objet de contrastes de valeur pour souligner la modénature (entourage des baies, bandeaux, corniches, chaînage d'angle...).

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent être en ardoise de schiste à l'exclusion de tout autre mode de couverture, de modèle rectangulaire et de pose classique, orthogonale.

La pente de toiture doit être proche de 45°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 20° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Pour les extensions de constructions, le matériau de couverture doit être :

- Soit en ardoise,
- Soit en verre,
- Soit en zinc,
- Soit en tuiles si le bâtiment existant est couvert en tuiles.

Pour les bâtiments institutionnels structurants d'architecture contemporaine, les matériaux seront libres sous réserve d'apport architectural significatif et de compatibilité avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les lucarnes doivent être réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux. Ne sont pas autorisés les « chiens assis » et les lucarnes à joues courbes ou inclinées

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture, de proportion verticale et limités en nombre. La dimension maximale autorisée est de 78 x 98 cm.

Ils doivent être positionnés sur une même ligne horizontale et distants les uns des autres d'au moins la largeur de 2 châssis.

Un choix sur le mode d'éclairage des combles doit être fait entre châssis de toit et verrière. Le cumul des deux dispositifs n'est pas autorisé sur un même volume.

Les cheminées reprendront des dispositions traditionnelles.

Les panneaux, capteurs et ardoises solaires sont autorisés selon les dispositions réglementaires énoncées dans le titre IV du Règlement du Site Patrimonial Remarquable.

4.1.5. Menuiseries extérieures

Les fenêtres et les volets :

Les menuiseries (forme et matériaux) doivent correspondre à la date de construction des bâtiments, pour le bâti existant.

- Les menuiseries de fenêtres doivent être en bois ou en métal, peints. Le PVC est interdit.
- Les volets ou contrevents doivent être en bois ou en métal, peints. Ils doivent être de teinte soutenue. Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) ou la juxtaposition de couleurs différentes sur une même façade sont prohibées. Le PVC est interdit. Les volets pleins doivent être à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef.

Les volets roulants seront de teinte beige ou identique aux ouvertures. Les éléments de fonctionnement, notamment le coffre, ne doivent pas être apparents depuis l'extérieur. Afin d'harmoniser le bâti contemporain avec le bâti ancien existant conservé, un soin particulier sera apporté au choix des matériaux, à la coloration, à la conception et au traitement des menuiseries extérieures qui seront, de préférence, en bois et peintes.

- Les portes d'entrée doivent être en bois plein avec ou sans imposte vitrée, en cohérence avec le type et l'époque de la construction pour le bâti existant. Elles doivent être peintes. Les marquises en métal sont autorisées.
- Les portes de garages : Les portes de garage, sans hublot, doivent être à lames verticales. Elles doivent être en bois ou métal et peintes de teinte soutenue. Les panneaux menuisés sont également autorisés.

4.1.6. Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; on privilégiera la création de vérandas sur cours ou jardins non visibles de l'espace public.

Les vérandas doivent être en verre ou matériaux translucides non colorés et en bois ou en métal ; elles sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet. Leur profondeur doit être comprise entre 1,50 m et 3,50 m. Les structures et menuiseries doivent être peintes de teinte soutenue.

Adaptation mineure : Les extensions dont la profondeur souhaitée est supérieure à 3,50 m pourront prendre la forme de bâtiments secondaires.

4.1.7. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) et les plaques allures béton sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;
- Soit d'un muret d'au moins 0.80m surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie vive d'essences locales diversifiées.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée de claustras en planches de châtaigner à lames verticales
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux,
- Pour les équipements d'intérêts collectif et de services publics.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales.

4.1.8. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

UC – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UC - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UC – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 15% de surfaces perméables pour les unités foncières < ou = à 300 m² ;
- 25% de surfaces perméables pour les unités foncières > à 300 m² ;

UC – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives jointe au présent règlement). Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UC – 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d’aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d’assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l’opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l’unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d’eaux usées.

UC - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UC - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s’effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l’importance ou à la destination des constructions qu’elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

UC – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UC - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement du service d'assainissement non collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UC – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UC – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD

CARACTERE DU SECTEUR UD

Le secteur UD correspond aux villages implantés en périphérie de la zone agglomérée de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé et équipé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur UD comprend les indices suivants :

« 1 » : Secteur non concerné par les dispositions du Site Patrimonial Remarquable

« 2 » : Secteur concerné par les dispositions du Site Patrimonial Remarquable

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UD

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UD- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UD – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		UD	UD	UD
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitations	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Légende :



Destinations interdites



Destinations autorisées sous conditions

UD – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

UD - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UD – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les extensions mesurées* des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Entrepôt* à condition :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

UD – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions devra être inférieure à 50% de l'unité foncière.

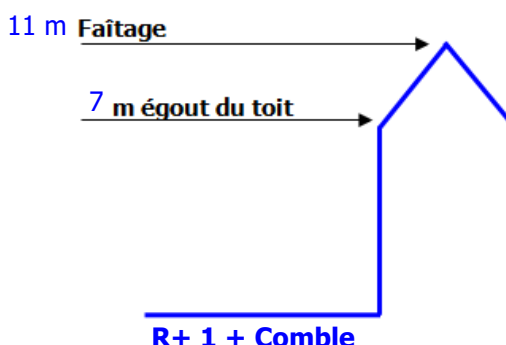
3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans le secteur UD 1 :

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit*
- Hauteur maximale totale : 11 mètres
- R + 1 + comble



Les toitures terrasses partielles et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans le site, et à condition de ne pas couvrir plus de 30% de l'emprise bâtie de la construction.

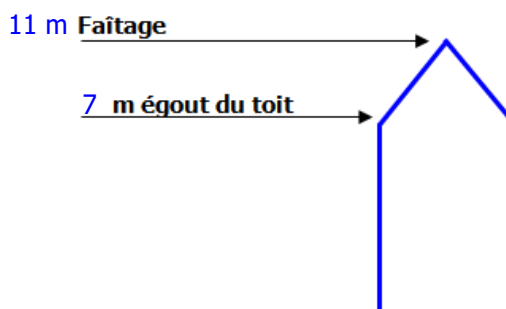
La hauteur maximale* des toitures terrasses ne pourra excéder 3.50 mètres au sommet de l'acrotère*.

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UD 2 :

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit*
- Hauteur maximale totale : 11 mètres



Les **toitures terrasse** ne sont autorisées que pour des bâtiments bas, des effets de liaison entre bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique avec un immeuble existant dominant couvert à 2 pentes.

La hauteur maximale* des toitures terrasses ne pourra excéder 3.50 mètres au sommet de l'acrotère*.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

UD – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement*.

Des dispositions figurant aux dispositions générales précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des emprises publiques* n'est pas réglementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments (hors bâtiments annexes*) doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative,
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres.

Les bâtiments annexes* doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de l'autre limite séparative
- Soit en retrait au moins égal à 1 mètre.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (voir Dispositions Générales) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

UD - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

4.1.2. Façades

Dans le secteur UD1 :

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

Dans le secteur UD2 :

Les bâtiments institutionnels structurants d'expression architecturale contemporaine qualitative ne sont pas soumis aux règles d'aspect des façades.

Les façades des autres constructions doivent être constituées :

- Soit en pierre de pays apparente (enduit au mortier de chaux) de pose traditionnelle,
- Soit en maçonneries de moellons jointoyés (enduits à la chaux de préférence),
- Soit en maçonneries enduites.
- Soit en matériau de parement à rythme vertical, de teinte soutenue

Les bardages métalliques ne sont autorisés que sur les bâtiments techniques ou d'activités (granges, hangars...). Le choix des couleurs devra tenir compte du paysage.

4.1.3. Toitures

Dans le secteur UD1 :

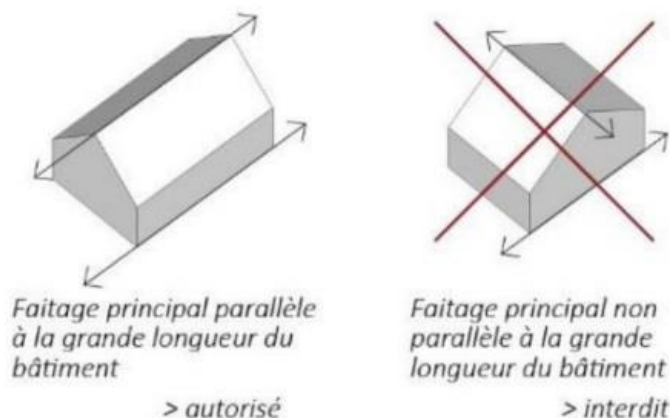
Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures seront à pentes supérieures à 35°. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, les toitures terrasse pourront être autorisées sur 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale. Dans tous les cas, une bonne intégration à l'environnement sera assurée.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment.

> Orientation du faîtage



Les châssis de toits doivent être encastrés.

Dans le secteur UD2 :

Pour les maisons d'habitation, les toitures doivent être constituées en ardoise naturelle avec des pentes proches de 45°. Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés.

Pour les bâtiments techniques, les couvertures doivent être de teinte soutenue, avec une pente de toiture supérieure à 15°.

Pour les extensions de constructions à usage d'habitation, le matériau de couverture doit être :

- Soit en ardoise,
- Soit en verre,
- Soit en zinc,
- Soit en tuiles si le bâtiment existant est déjà couvert en tuiles

Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour des bâtiments bas, des effets de liaison entre bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique avec un immeuble existant dominant couvert à 2 pentes

Les panneaux, capteurs et ardoises solaires sont autorisés selon les dispositions réglementaires énoncées dans le titre IV du présent Règlement.

Les lucarnes doivent être réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux.

Ne sont pas autorisés :

- Les « chiens assis »
- Les lucarnes à joues courbes ou inclinées

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture, de proportion verticale et limités en nombre. La dimension maximale autorisée est de 78 x 98 cm. Ils doivent être positionnés sur une même ligne horizontale et distants les uns des autres d'au moins la largeur de 2 châssis.

4.1.5. Les menuiseries extérieures**Dans le secteur UD1 :**

Non réglementé.

Dans le secteur UD2 :

Les menuiseries doivent être peintes de teinte soutenue.

Le PVC blanc ou teinté dans la masse est interdit.

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) ou la juxtaposition de couleurs différentes sur une même façade sont interdits.

Les volets pleins doivent être à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef.

Les éléments de fonctionnement des volets roulants, notamment le coffre, ne doivent pas être apparents depuis l'extérieur.

Les portes de garage ne doivent pas comporter de hublot.

4.1.5. Vérandas**Dans le secteur UD1 :**

Non réglementé.

Dans le secteur UD2 :

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

Les structures et menuiseries doivent être en matériaux nobles et peintes de teinte soutenue.

4.1.6. Clôtures

Dans le secteur UD1 :

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) et les plaques allures béton sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;
- Soit d'un muret d'au moins 0.80m surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie vive d'essences locales diversifiées.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée de claustras en planches de châtaigner à lames verticales
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;

Dans le secteur UD2 :

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,60 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins en moellons jointoyés enduits, sur toute hauteur,
- Soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages torsadés non soudés doublés d'une haie constituée d'essences locales).

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins enduits, sur toute hauteur, d'une hauteur maximale de 2m,
- Soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages torsadés non soudés doublés d'une haie constituée d'essences locales).

Les clôtures en plastique, claustra de bois traité, en brandes et en plaques béton sont interdites.

Concernant les murs ruinés, sont autorisés :

- Le maintien et la stabilisation des parties et éléments de murs existants,
- Le prolongement de la clôture par la plantation d'une haie vive (en privilégiant les essences locales).

Cette haie peut être doublée d'un grillage vert.

Dans ce cas le grillage sera implanté côté parcelle, à l'intérieur du mur. Il sera fixé sur cornières métalliques ou sur poteaux en bois.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

UD – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UD - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 15% de surfaces perméables pour les unités foncières < ou = à 300 m² ;
- 25% de surfaces perméables pour les unités foncières > à 300 m² ;

UD – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

La trame bocagère doit être entretenue et protégée.

Les plantations ne doivent pas faire écran dans les faisceaux de vue portés aux plans du Site Patrimonial Remarquable.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives jointe au présent règlement). Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UD– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UD - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UD - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

UD – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UD - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement du service d'assainissement non collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

UD – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UD – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

CARACTERE DU SECTEUR UE

Le secteur UE correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.
C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Le secteur UE comprend les indices suivants :

« a » : Secteur urbain concerné par les dispositions du Site Patrimonial Remarquable ;

« b » : Secteur urbain correspondant aux espaces pavillonnaires classiques, relativement peu denses et où les constructions sont souvent implantées en retrait de la voie et des limites séparatives ;

« c » : Secteur urbain correspondant aux espaces d'habitat dense intégrant notamment le secteur de centralité de la gare sur lequel il est demandé une densité moyenne de 35 logements par hectare.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UE- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions			Extensions			Changements de destination		
		UEa	UEb	UEc	UEa	UEb	UEc	UEa	UEb	UEc
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole									
	Exploitation forestière									
Habitations	Logement									
	Hébergement									
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration									
	Commerce de gros									
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle									
	Hébergement hôtelier et touristique									
	Cinéma									
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles									
	Equipements sportifs									
	Autres ERP									
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie									
	Entrepôt									
	Bureau									
	Centre de congrès et d'exposition									

Légende :



Destinations interdites

Destinations autorisées sous conditions

UE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

UE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans les secteurs UEa, UEb et UEc :

Sont admises, **les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes* et le changement de destinations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition :
 - o Que les surfaces de plancher par bâtiment n'excèdent pas 1 000 m²,
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans les secteurs UEa et UEb :

Sont admises, **les extensions mesurées* des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Entrepôt à condition :
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

UE – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie sous réserve :
 - o Que les bâtiments par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - o Qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP :

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article UE1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UEa :

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 9 mètres à l'égout du toit*
- Hauteur maximale totale : 13 mètres
- R + 2 + comble.

La toiture terrasse ne pourra être utilisée que pour des bâtiments bas, des effets de liaison entre bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique avec un immeuble existant dominant couvert à 2 pentes.

La hauteur maximale* des toitures terrasses ne pourra excéder 3.50 mètres au sommet de l'acrotère*.

Dans le secteur UEb :

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*
- Hauteur maximale totale : 10 mètres
- R +1 + comble ou attique.

Les toitures terrasses partielles et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans le site, et à condition de ne pas couvrir plus de 30% de l'emprise bâtie de la construction.

La hauteur maximale* des toitures terrasses ne pourra excéder 3.50 mètres au sommet de l'acrotère*.

Dans le secteur UEc :

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 12 mètres à l'égout du toit*
- Hauteur maximale totale : 15 mètres
- R + 4

Les toitures terrasses partielles et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans le site, et à condition de ne pas couvrir plus de 30% de l'emprise bâtie de la construction.

La hauteur maximale* des toitures terrasses ne pourra excéder 3.50 mètres au sommet de l'acrotère*.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

UE – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

Dans le secteur UEa et UEb :

- Soit à l'alignement* des voies sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- Soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement*.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Dans le secteur UEc :

Non réglementé.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des emprises publiques* n'est pas réglementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments (hors bâtiments annexes*) doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.
- Soit en retrait au moins égal à 2 mètres

Les bâtiments annexes* doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de l'autre limite séparative,

- Soit en retrait au moins égal à 1 mètre.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

UE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

4.1.2. Façades

Dans le secteur UEa :

Les façades des autres constructions doivent être constitués :

- Soit en pierre de pays apparente,
- Soit en maçonneries de moellons jointoyés (enduits à la chaux de préférence),
- Soit en maçonneries enduites,
- Soit en bardage bois à lames verticales et structure porteuse apparente.

Adaptation mineure : Un bardage bois à lames horizontales peut être autorisé à condition qu'il s'agisse d'une structure à clin, et peint.

Ne sont pas autorisés en parements de façade :

- Les constructions en métal apparent (sauf pour les accessoires techniques, tel que l'étanchéité, les structures de verrières, les grilles, la ferronnerie),
- Les éléments préfabriqués légers en béton apparents, qu'ils soient provisoires ou définitifs,
- Les imitations de matériaux : l'imitation du bois apparent...,
- Les matériaux plastiques,
- Les revêtements de ciment gris et la chaux grise sont interdits.

L'aspect général du bâtiment doit être de teinte soutenue. Il pourra faire l'objet de contrastes de valeur pour souligner la modénature (entourage des baies, bandeaux, corniches, chaînage d'angle...).

Dans les autres secteurs :

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.3. Toitures

Dans le secteur UEa :

Les toitures doivent être en ardoise de schiste à l'exclusion de tout autre mode de couverture, de modèle rectangulaire et de pose classique, orthogonale.

La pente de toiture doit être proche de 45°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 20° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Pour les extensions de constructions, le matériau de couverture doit être :

- Soit en ardoise,
- Soit en verre,
- Soit en zinc,
- Soit en tuiles si le bâtiment existant est couvert en tuiles.

Pour les bâtiments institutionnels structurants d'architecture contemporaine, les matériaux seront libres sous réserve d'apport architectural significatif et de compatibilité avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les lucarnes doivent être réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux. Ne sont pas autorisés les « chiens assis » et les lucarnes à joues courbes ou inclinées

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans la toiture, de proportion verticale et limités en nombre. La dimension maximale autorisée est de 78 x 98 cm.

Ils doivent être positionnés sur une même ligne horizontale et distants les uns des autres d'au moins la largeur de 2 châssis.

Un choix sur le mode d'éclairage des combles doit être fait entre châssis de toit et verrière. Le cumul des deux dispositifs n'est pas autorisé sur un même volume.

Les cheminées reprendront des dispositions traditionnelles.

Les panneaux, capteurs et ardoises solaires sont autorisés selon les dispositions réglementaires énoncées dans le titre IV du Règlement du Site Patrimonial Remarquable.

Dans les autres secteurs :

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

Le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment.

4.1.4 Menuiseries extérieures

Dans le secteur UEa :

Les fenêtres et les volets :

Les menuiseries (forme et matériaux) doivent correspondre à la date de construction des bâtiments, pour le bâti existant. Les menuiseries de fenêtres doivent être en bois ou en métal, peints. Le PVC est interdit.

Les volets ou contrevents doivent être en bois ou en métal, peints. Le PVC est interdit. Ils doivent être de teinte soutenue. Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) ou la juxtaposition de couleurs différentes sur une même façade sont prohibées.

Les volets pleins doivent être à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef.

Les volets roulants seront de teinte beige ou identique aux ouvertures. Les éléments de fonctionnement, notamment le coffre, ne doivent pas être apparents depuis l'extérieur. Afin d'harmoniser le bâti contemporain avec le bâti ancien existant conservé, un soin particulier sera apporté au choix des matériaux, à la coloration, à la conception et au traitement des menuiseries extérieures qui seront, de préférence, en bois et peintes.

Les portes d'entrée doivent être en bois plein avec ou sans imposte vitrée, en cohérence avec le type et l'époque de la construction pour le bâti existant. Elles doivent être peintes. Les marquises en métal sont autorisées.

Les portes de garage, sans hublot, doivent être à lames verticales. Elles doivent être en bois ou métal et peintes de teinte

Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

4.1.5 Vérandas

Dans le secteur UEa :

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; on privilégiera la création de vérandas sur cours ou jardins non visibles de l'espace public.

Les vérandas doivent être en verre ou matériaux translucides non colorés et en bois ou en métal ; elles sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet. Leur profondeur doit être comprise entre 1,50 m et 3,50 m. Les structures et menuiseries doivent être peintes de teinte soutenue.

Adaptation mineure : Les extensions dont la profondeur souhaitée est supérieure à 3,50 m pourront prendre la forme de bâtiments secondaires.

Dans les autres secteurs :

Non règlementé.

4.1.6. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, les clôtures respecteront l'esprit initial de l'opération. Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent être de 1,60 m de hauteur maximum.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins enduits, sur toute hauteur,
- Soit réalisées par des murs-bahuts en pierre ou des murs pleins et enduits, d'au moins 0,80 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles,

Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins enduits, sur toute hauteur, d'une hauteur maximale de 2 m,
- Soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages torsadés non soudés doublés d'une haie).

Les plaques béton sont interdites.

Les claustras de bois traité sont autorisés sous réserve d'une végétalisation.

Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.

La clôture en limites séparatives doit être constituée en planches de châtaigner à lames verticales, ou en pierre avec enduit sur au moins 30% du périmètre.

Concernant les murs ruinés, sont autorisés :

- Le maintien et la stabilisation des parties et éléments de murs existants,
- Le prolongement de la clôture par la plantation d'une haie vive (en privilégiant les essences locales).

Cette haie peut être doublée d'un grillage vert. Dans ce cas le grillage sera implanté côté parcelle, à l'intérieur du mur. Il sera fixé sur cornières métalliques ou sur poteaux en bois.

Adaptation mineure :

En cas d'équipement d'intérêt public des dispositions différentes pourront être appliquées pour l'édification des clôtures.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

UE – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 15% de surfaces perméables pour les unités foncières < ou = à 300 m² ;
- 25% de surfaces perméables pour les unités foncières > à 300 m² ;

UE – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l’objet d’un traitement paysager d’ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l’emploi de plantations d’accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l’impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s’appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l’article L. 151-23 du code de l’urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2).

UE– 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d’aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d’assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l’opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l’unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d’eaux usées.

UE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

UE – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement du service d'assainissement non collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UE – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UE – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

CARACTERE DU SECTEUR UL

Le secteur UL correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs. C'est un secteur déjà urbanisé, destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administratives, éducative ou pédagogique.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UL- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UL – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		UL	UL	UL
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitations	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Légende :



Constructions interdites (hors extensions des constructions autorisées à l'article 2)

Constructions autorisées sous conditions

UL – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

UL - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**UL – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises, les **nouvelles constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation* à condition :
 - o Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions autorisées (logement de fonction*)
 - o Que la surface de plancher* ne dépasse pas 120 m² par logement ;
 - o Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité,
 - o Qu'elles soient localisées au sein des constructions à surveiller ;
 - o Qu'il soit édifié un seul logement de fonction*;

UL – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UL – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non règlementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* totale des constructions ne peut excéder 14 mètres.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

UL – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

UL - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable seront prises en compte.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes*.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

UL – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UL - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UL – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

UL – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2).

UL– 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d’aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d’assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l’opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l’unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d’eaux usées.

UL - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UL - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UL – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s’effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

UL – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UL – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement du service d'assainissement non collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UL – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UL – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UM

CARACTERE DU SECTEUR UM

Le secteur UM correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs à vocation médicale. C'est un secteur déjà urbanisé, destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation sanitaire ou médico-sociale.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UM

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UM- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UM – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		UM	UM	UM
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitations	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Légende :



Constructions interdites (hors extensions des constructions autorisées à l'article 2)

Constructions autorisées sous conditions

UM – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

UM - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UM – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les nouvelles constructions, extensions des constructions existantes* et changement de destinations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Bureaux* dès lors qu'ils sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.

UM – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UM - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UM – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* totale des constructions ne peut excéder 14 mètres.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

UM – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- En retrait à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement*.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des emprises publiques* n'est pas réglementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés en retrait au moins égal à 3 mètres.

Les annexes sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1.00m.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UM - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UM – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes*.

Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

UM – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UM - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UM – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

UM – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2).

UM– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UM - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UM - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UM – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

UM – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UM - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UM – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement du service d'assainissement non collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UM – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UM – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Le secteur UA correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques. C'est un secteur déjà urbanisé, destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est interdite.

Le secteur UA comprend le sous-secteur suivant :

« UAa » : destiné aux activités à vocation artisanale et industrielle qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

« UAb » : regroupe l'ensemble des activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le commerce de gros.

« UAc » : regroupe l'ensemble des activités de type industriel, artisanal, commercial, tertiaire ainsi que l'ensemble des services marchands ou non de la Zone d'Activité Moulin Madame.

« UAf » : destiné à accueillir les constructions à vocation ferroviaire, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UA- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UA – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions				Extensions				Changements de destination			
		UAa	UAb	UAc	Uaf	UAa	UAb	UAc	Uaf	UAa	UAb	UAc	Uaf
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole												
	Exploitation forestière												
Habitations	Logement												
	Hébergement												
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail												
	Restauration												
	Commerce de gros												
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle												
	Hébergement hôtelier et touristique												
	Cinéma												
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés												
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés												
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale												
	Salles d'art et de spectacles												
	Equipements sportifs												
	Autres ERP												
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie												
	Entrepôt												
	Bureau												
	Centre de congrès et d'exposition												

Légende :



Constructions interdites (hors extensions des constructions autorisées à l'article 2)

Constructions autorisées sous conditions

UA – 1.2 Usages et affectations des sols et types d’activités

Dans tous les sous-secteurs :

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d’activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu’en soit la durée,
- Les dépôts de véhicules

Dans le sous-secteur UAf :

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d’activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l’environnement* et les dépôts qui ne sont pas directement liés à une activité ferroviaire ou qui ne nécessitent pas la proximité du réseau ferré.

UA - ARTICLE 2 TYPES D’ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans le secteur UAa :

Sont admises, **les nouvelles constructions, extensions des constructions existantes* et changement de destinations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail et commerces de gros à condition :
 - o Que les surfaces de plancher par bâtiment n’excèdent pas 300 m², excepté si elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d’activité économique ou si la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l’organisation fonctionnelle du site ou de la zone d’activité.
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur UAb :

Sont admises, **les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes* et changement de destinations** ayant les destinations ou sous destinations suivantes :

- Commerce de gros, Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle à condition :
 - o Que les surfaces de plancher par bâtiment n’excèdent pas 4 500 m²,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur UAc :

Sont admises, **les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes* et changement de destinations** ayant les destinations ou sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service à l’exception de la sous destination « cinéma », à condition :
 - o Que les surfaces de plancher par bâtiment n’excèdent pas 4 500 m²,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur UAf :

Sont admises, **les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes* et changement de destinations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition que les surfaces de plancher par bâtiment n'excèdent pas 1 000 m²,
- Les bureaux et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité ferroviaire ou qui nécessite la proximité du réseau ferré,

UA – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
UA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**UA – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions**Dans tous les sous-secteurs :**

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans les secteurs UAa, et UAf :

La hauteur maximale* totale des constructions ne peut excéder 11 mètres.

Dans les secteurs UAb et UAc :

La hauteur maximale* totale des constructions ne peut excéder 14 mètres.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

UA – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des emprises publiques* n'est pas réglementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

UA - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

Dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAf situés à l'intérieur du périmètre SPR :

Les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable seront respectées.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.3. Toitures

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour une toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié une homogénéisation et une simplicité dans le traitement des clôtures.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Dans les secteurs UAa et UAf en dehors du périmètre SPR :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2.00 mètres.

Dans les secteurs UAb et UAc en dehors du périmètre SPR :

Les clôtures seront de couleur foncée, constituées d'un grillage formé de panneaux rigides à maille soudée d'une hauteur de 2,00 m.

Les portails seront constitués d'un barreaudage vertical et métallique d'une hauteur maximale de 2,00 m et placés sur l'alignement défini au plan de composition.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Dans les secteurs UAa et UAf en dehors du périmètre SPR :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2.00 mètres.

Les claustras de bois traité et les plaques béton sont autorisés sous réserve d'une végétalisation.
Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.

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

Dans les secteurs UAb et UAc, en dehors du périmètre SPR :

Les clôtures seront de couleur foncée, constituées d'un grillage formé de panneaux rigides à maille soudée d'une hauteur de 2,00 m.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes (il convient de préciser dans le règlement ces conditions selon le contexte local) peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5).

4.1.5. Enseignes

Dans le secteur UAc, en dehors du périmètre SPR :

Les enseignes situées **au-dessus de l'égout du toit** des bâtiments sont interdites.

Les enseignes seront placées en retrait de la bordure de la voie sur un socle ou un piétement ou sur le corps du bâtiment. Lorsqu'elles sont détachées du bâtiment leur surface sera limitée à 12 m² et leur hauteur limitée à 3,5 m au-dessus du sol. Le nombre de panneaux détachés du bâtiment est limité à 2 maximum. Le projet des enseignes peintes ou plaquées sur la façade seront déposées avec les façades lors du dépôt du permis de construire.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurés dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

UA – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UA - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le zonage pluvial annexé au PLU devra être respecté.

UA – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2).

Dans les secteurs UAa et UAb :

Les constructeurs **devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10%** par rapport à la surface de la parcelle.

Dans le secteur UAc :

Des arbres de hautes tiges d'une hauteur minimale de 2,00 m. seront plantés à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de terrain non bâti (la partie « bâti » comprenant les bâtiments et les aires de stationnement).

UA– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**UA - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UA – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

UA – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement du service d'assainissement non collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UA – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UA – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE

CARACTERE DU SECTEUR 1AUE

Le zonage 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUE est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Le secteur 1AUE comprend l'indice suivant :

« b » : Secteur urbain correspondant aux espaces pavillonnaires classiques, relativement peu denses et où les constructions sont souvent implantées en retrait de la voie et des limites séparatives ;

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUE- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destinations
		1AUEb	1AUEb	1AUEb
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitations	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Légende :



Destinations interdites

 Destinations autorisées sous conditions

1AUE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

1AUE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes* et les changements de destinations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail à condition :
 - o Que les surfaces de plancher par bâtiment n'excèdent pas 1 000 m²,
 - o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

1AUE – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

En plus, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article 1AUE1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur 1AUEb :

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*
- Hauteur maximale totale : 10 mètres
- R +1 + comble ou attique.

Les toitures terrasses partielles et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans le site, et à condition de ne pas couvrir plus de 30% de l'emprise bâtie de la construction.

La hauteur maximale* des toitures terrasses ne pourra excéder 3.50 mètres au sommet de l'acrotère*.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

1AUE – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

Dans le secteur 1AUEb :

- Soit à l'alignement* des voies sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- Soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement*.

Des dispositions figurant aux dispositions générales précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des emprises publiques* n'est pas règlementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments (hors bâtiments annexes*) doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.
- Soit en retrait au moins égal à 2 mètres

Les bâtiments annexes* doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de l'autre limite séparative,
- Soit en retrait au moins égal à 1 mètre.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

1AUE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

4.1.2. Façades

Dans le secteur 1AUEb :

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.3. Toitures

Dans le secteur 1AUEb :

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

Le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment.

4.1.4 Menuiseries extérieures

Dans le secteur 1AUEb :

Non règlementé.

4.1.5 Vérandas

Dans le secteur 1AUEb :

Non règlementé.

4.1.6. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, les clôtures respecteront l'esprit initial de l'opération. Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins enduits, sur toute hauteur,
- Soit réalisées par des murs-bahuts en pierre ou des murs pleins et enduits, d'au moins 0,80 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles,

Les clôtures doivent être de 1,60 m de hauteur maximum.

Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Dans le secteur 1AUEb :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins enduits, sur toute hauteur, d'une hauteur maximale de 2 m,
- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;

Les claustras de bois traité et les plaques béton sont autorisés sous réserve d'une végétalisation. Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.

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

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,

- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

1AUE – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUE – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le zonage pluvial annexé au PLU devra être respecté.

1AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives jointe au présent règlement). Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2).

1AUE– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AUE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUE – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUE – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AUE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUE – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AUE – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AUE – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL

CARACTERE DU SECTEUR 1AUL

Le zonage 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUL est d'accueillir les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administratives, éducative ou pédagogique.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUL- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUL – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions	Changements de destination
		1AUL	1AUL	1AUL
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitations	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Légende :



Constructions interdites (hors extensions des constructions autorisées à l'article 2)

Constructions autorisées sous conditions

1AUL – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

1AUL - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUL – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les **nouvelles constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation* à condition :
 - o Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions autorisées (logement de fonction*)
 - o Que la surface de plancher* ne dépasse pas 120 m² par logement ;
 - o Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité,
 - o Qu'elles soient localisées au sein des constructions à surveiller ;
 - o Qu'il soit édifié un seul logement de fonction*;

1AUL – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUL – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* totale des constructions ne peut excéder 14 mètres.

1AUL – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

1AUL - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUL – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable seront prises en compte.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes*.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

1AUL – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUL - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUL – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le zonage pluvial annexé au PLU devra être respecté.

1AUL – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives jointe au présent règlement). Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2).

1AUL– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AUL - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUL - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUL – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUL – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AUL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUL – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’énergie, d’électricité et d’assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d’eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l’utilisation d’eau d’une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n’est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d’adduction d’eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l’eau à l’intérieur d’un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d’eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d’eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d’eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d’eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d’électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d’ouvrage sur le terrain d’assiette de l’opération.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l’éclairage public, l’alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L’assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d’aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d’assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d’assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l’environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d’assainissement.

L’évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d’assainissement (à la charge du constructeur ou de l’aménageur). Toute parcelle détachée par division d’une parcelle desservie, qui du fait du détachement n’est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l’assainissement collectif, à la charge de l’aménageur ou du constructeur.

1AUL – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AUL – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUA

Le zonage 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUA est d'accueillir les activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est interdite.

Le secteur 1AUA comprend le sous-secteur suivant :

« 1AUAa » : destiné aux activités à vocation artisanale et industrielle qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

« 1AUAb » : regroupe l'ensemble des activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le commerce de gros.

« 1UAUc » : regroupe l'ensemble des activités de type industriel, artisanal, commercial, tertiaire ainsi que l'ensemble des services marchands ou non de la Zone d'Activité Moulin Madame.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUA- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUA – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions			Extensions			Changements de destination		
		1AUAa	1AUAb	1UAUc	1AUAa	1AUAb	1UAUc	1AUAa	1AUAb	1UAUc
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole									
	Exploitation forestière									
Habitations	Logement									
	Hébergement									
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail									
	Restauration									
	Commerce de gros									
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle									
	Hébergement hôtelier et touristique									
	Cinéma									
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles									
	Equipements sportifs									
	Autres ERP									
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie									
	Entrepôt									
	Bureau									
	Centre de congrès et d'exposition									

Légende :



Constructions interdites (hors extensions des constructions autorisées à l'article 2)

Constructions autorisées sous conditions

1AUA – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans tous les secteurs :

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de véhicules

1AUA - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUA – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans le secteur 1AUAA :

Sont admises, **les nouvelles constructions, extensions des constructions existantes* et changement de destinations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail et commerces de gros à condition :
 - o Que les surfaces de plancher par bâtiment n'excèdent pas 300 m², excepté si elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique ou si la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activité.
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur 1AUAB :

Sont admises, **les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes* et changement de destinations** ayant les destinations ou sous destinations suivantes :

- Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
 - o Que les surfaces de plancher par bâtiment n'excèdent pas 4 500 m²,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur 1AUAC :

Sont admises, **les nouvelles constructions, extensions mesurées* des constructions existantes* et changement de destinations** ayant les destinations ou sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de détail à l'exception de la sous destination « cinéma », à condition :
 - o Que les surfaces de plancher par bâtiment n'excèdent pas 4 500 m²,
 - o Que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

1AUA – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUA – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Dans tous les sous-secteurs :

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans le secteur 1AUa :

La hauteur maximale* totale des constructions ne peut excéder 11 mètres.

Dans le secteur 1AUAb et 1AUAc :

La hauteur maximale* totale des constructions ne peut excéder 14 mètres.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

1AUA – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter à 3 mètres de l'alignement.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des emprises publiques* n'est pas réglementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

1AUA - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AUA – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

Dans le secteur 1AUAb situé à l'intérieur du périmètre SPR :

Les prescriptions du SPR seront respectées.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour une toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié une homogénéisation et une simplicité dans le traitement des clôtures.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Dans le secteur 1AUaA :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2.00 mètres.

Dans le secteur 1AUAb, en dehors du périmètre SPR et dans le secteur 1UAAC :

Les clôtures seront de couleur foncée, constituées d'un grillage formé de panneaux rigides à maille soudée d'une hauteur de 2,00 m.

Les portails seront constitués d'un barreaudage vertical et métallique d'une hauteur maximale de 2,00 m et placés sur l'alignement défini au plan de composition.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Dans le secteur 1AUaA :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2.00 mètres.

Les claustras de bois traité et les plaques béton sont autorisés sous réserve d'une végétalisation. Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.

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

Dans le secteur 1AUAb, en dehors du périmètre SPR et dans le secteur 1UAAC :

Les clôtures seront de couleur foncée, constituées d'un grillage formé de panneaux rigides à maille soudée d'une hauteur de 2,00 m.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes (il convient de préciser dans le règlement ces conditions selon le contexte local) peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5).

4.1.5. Enseignes

Dans le secteur 1AUAb en dehors du périmètre SPR et dans le secteur 1AUAc :

Les enseignes situées **au-dessus de l'égout du toit** des bâtiments sont interdites.

Les enseignes seront placées en retrait de la bordure de la voie sur un socle ou un piétement ou sur le corps du bâtiment. Lorsqu'elles sont détachées du bâtiment leur surface sera limitée à 12 m² et leur hauteur limitée à 3,5 m au-dessus du sol. Le nombre de panneaux détachés du bâtiment est limité à 2 maximum. Le projet des enseignes peintes ou plaquées sur la façade seront déposées avec les façades lors du dépôt du permis de construire.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurés dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

1AUA – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUA - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUA – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le zonage pluvial annexé au PLU devra être respecté.

1AUA – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2).

Dans le secteur 1AUa :

Les constructeurs **devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10%** par rapport à la surface de la parcelle.

Dans les secteurs 1AUAb et 1AUAc :

Des arbres de hautes tiges d'une hauteur minimale de 2,00 m. seront plantés à raison d'un arbre minimum pour 200 m² de terrain non bâti (la partie « bâti » comprenant les bâtiments et les aires de stationnement).

1AUA– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AUA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**1AUA - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1AUA – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AUA – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 3 du présent règlement.

1AUA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUA – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AUA – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AUA – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUA

CARACTERE DU SECTEUR 2AUA

Le secteur 2AUA correspond aux secteurs à vocation économique destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2AUA comprend le sous-secteur suivant :

« 2AUAb » : regroupe l'ensemble des activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le commerce de gros.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AUA

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AUA- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AUA – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AUA – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

2AUA - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AUA – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » * à condition :
 - Que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
 - D'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AUA – 2.2 Types d'activités

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AUA – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

2AUA – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

2AUA - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUA – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non règlementé.

2AUA – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

2AUA - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AUA – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

2AUA – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non règlementé.

2AUA– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé.

2AUA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

2AUA - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AUA – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

2AUA – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non règlementé.

2AUA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUA – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

2AUA – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non règlementé.

2AUA – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUE

CARACTERE DU SECTEUR 2AUE

Le secteur 2AUE correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble, à dominante d'habitation.

L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Le secteur 2AUE est constitué de deux sous-secteurs :

- 2AUEa : secteur concerné par les dispositions du SPR.
- 2AUEb : secteur non concerné par les dispositions du SPR

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AUE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AUE- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AUE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AUE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

2AUE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AUE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » * à condition :
 - Que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
 - D'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AUE – 2.2 Types d'activités

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AUE – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

2AUE – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

2AUE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUE – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non règlementé.

2AUE – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

2AUE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AUE – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

2AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non règlementé.

2AUE– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé.

2AUE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

2AUE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AUE – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

2AUE – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non règlementé.

2AUE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUE – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

2AUE – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non règlementé.

2AUE – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- « Ad » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à la plateforme de déchets verts et de déchets agricoles (Belle Lande).
- « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone (Le Camp Duguesclin, Le Maroc, etc.).
- « Ap » : secteur couvrant des espaces agricoles à forte valeur agronomique où les nouvelles installations agricoles sont autorisées.

La zone A sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Dans le secteur Ad :

Sont interdites toutes les nouvelles constructions et installations.

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable annexées au PLU seront respectées.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la Gentière :

Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 25/07/2008 modifiées en date du 05 août 2011 et annexées à la liste des Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU seront respectées.

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans toute la zone A (y compris les secteurs)

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

Les **constructions* et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

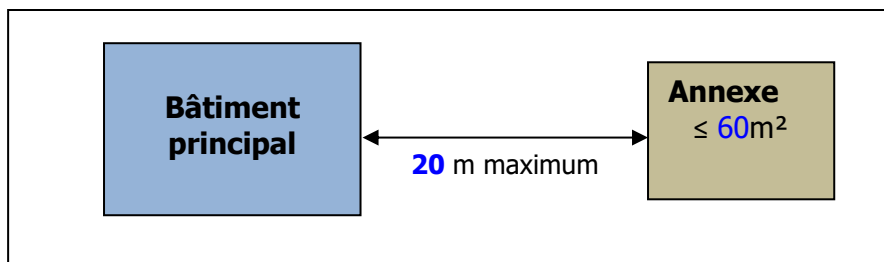
- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » * (déchèterie, station d'épuration, station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) à condition :
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'emprise au sol* cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 50 m² par rapport à la date d'approbation du PLU ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- L'activité agricole n'est pas compromise ;
- L'implantation des extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ; Pour les habitations déjà implantées à moins de 100 mètres, les extensions devront se faire à l'opposé des bâtiments et installations agricoles.
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

Les **annexes des constructions à destination d'habitation*** sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'emprise au sol* cumulée des annexes, piscines comprises, réalisées après la date d'approbation du PLU y compris des extensions ne doit pas excéder 60 m² ;
- L'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;
- La hauteur ne doit pas dépasser 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- La destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes* ;
- L'emprise au sol du bâtiment soit supérieure ou égale à 60m² ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.
- Le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

Dans la zone A, à l'exclusion des autres secteurs indicés

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions* et installations** ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- Exploitation agricole* à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ;
 - De veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager ;
 - Que les bâtiments destinés à la vente directe soient limités à 300 m² par bâtiment et soient à proximité directe avec le lieu de production ;
- Les installations photovoltaïques à condition de ne pas être implantées au sol.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime aux conditions cumulatives suivantes :
 - De veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager ;
 - De ne pas dépasser 2 000 m² d'emprise au sol
- Habitation* si elles sont liées au siège d'une exploitation agricole et nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que le changement de destination* d'un bâtiment agricole en habitation* nécessaire à l'exploitation agricole* (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
- Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- Qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par site de production nécessitant une présence permanente ;
- Que l'emprise au sol des bâtiments dédiés à l'habitation, annexes comprises, soit inférieure à 100m² ;
- Qu'elle respecte les distances réglementaires suivantes :
 - En cas de nouvelles constructions, qu'elles soient implantées à 100 mètres maximum des bâtiments agricoles nécessitant cette présence permanente.
 - En cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à 100 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation ;

Dans le secteur Ap :

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **installations** ayant la sous-destination* Exploitation agricole* à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ;

Dans le secteur Ae :

Sont également admises **les extensions des constructions existantes*** ayant la destination suivante :

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - L'extension n'augmente pas plus de 30 % l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur Ae.
- Commerce et activités de service *, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - L'extension n'augmente pas plus de 30 % l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur Ae.

A – 2.2 Types d'activités

Dans toute la zone A (y compris dans l'ensemble des secteurs) :

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

Dans le secteur Ad :

Sont uniquement admis les activités destinées à la plateforme de déchets verts et de déchets agricoles à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur Ae :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriel ou d'entrepôt existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans la zone A (à l'exclusion des autres secteurs)

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination **d'habitation*** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère

La hauteur maximale* des **annexes* d'habitations** ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dans le secteur Ae :

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination **d'activités** ne peut excéder 12 mètres.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur*.

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Dans toute la zone A :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit à au moins 5 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

N° de RD	Classification	Usage Habitation Hors agglomération	Autres usages Hors agglomération
73	Catégorie C	50 m	25 m
82	Catégorie C	50 m	25 m
794	Catégorie B	100 m	50 m
795	Catégorie B	100 m	50 m
796	Catégorie C	50 m	25 m
895	Catégorie B	100 m	50 m

Des dispositions figurant aux dispositions générales précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des emprises publiques* n'est pas réglementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative,
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres.

Les **annexes*** sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 si les conditions techniques le justifient ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable annexé au PLU seront respectées.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) et les plaques allures béton sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,60 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 0,80 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. La hauteur maximale de 0.80 mètre ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un dispositif à claire-voie.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Bretagne jointe au présent règlement). Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle—pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 723.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 3 au présent règlement.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

**TITRE 6 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

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

Elle se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- Un secteur « Nc » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation touristique (camping).
- Un secteur « Ntv » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'aire d'accueil des gens de voyage.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable annexées au PLU seront respectées.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la Gentière :

Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 25/07/2008 modifiées en date du 05 août 2011 et annexées au présent règlement du PLU seront respectées.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans la zone N à l'exception des secteurs indicés :

Les **constructions* et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

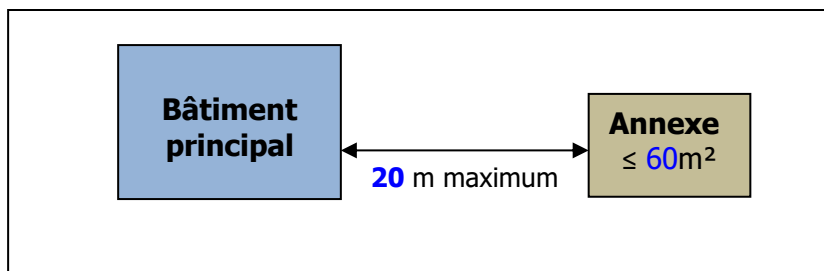
- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » * (déchèterie, station d'épuration, station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) à condition :
 - o Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - o Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;

Les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations ou sous destinations suivantes :

- Habitation * si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :
 - o L'emprise au sol* cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 50 m² par rapport à la date d'approbation du PLU ;
 - o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - o L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - o Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - o L'activité agricole n'est pas compromise ;
 - o L'implantation des extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ; Pour les habitations déjà implantées à moins de 100 mètres, les extensions devront se faire à l'opposé des bâtiments et installations agricoles.
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - o L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

Les **annexes des constructions à destination d'habitation*** sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- o La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- o L'activité agricole n'est pas compromise ;
- o L'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;
- o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- o L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- o L'emprise au sol* cumulée des annexes, piscines comprises, réalisées après la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 60 m² ;
- o La hauteur ne doit pas dépasser 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- La destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes* ;
- L'emprise au sol du bâtiment soit supérieure ou égale à 60m² ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
- Le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les installations photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas être implantées au sol.

Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ntv :

Sont admises les **nouvelles constructions et installations** ayant la sous destination « autres ERP », à condition qu'ils soient exclusivement liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.

N – 2.2 Types d'activités

Dans la zone N :

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie ...) sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;

- La réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;

Dans le secteur Nc :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- L'extension limitée des sanitaires existants nécessaires au camping existant à condition d'être inférieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale, ainsi que la réfection des sanitaires existants nécessaires au camping ;
- Le camping ;
- Le stationnement des caravanes, des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs ;
- Les aménagements légers de type jeux d'enfants, aires de pique-nique.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans la zone N (à l'exclusion des autres secteurs)

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination **d'habitation*** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère*.

La hauteur maximale* des **annexes* d'habitations** ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Dans le secteur Nc :

La hauteur maximale* des bâtiments* ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Ntv :

La hauteur maximale* des bâtiments* ne peut excéder 3,00 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur*.

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Dans toute la zone N :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit à au moins 5 mètres de l'alignement.

De plus, en dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

N° de RD	Classification	Usage Habitation Hors agglomération	Autres usages Hors agglomération
73	Catégorie C	50 m	25 m
82	Catégorie C	50 m	25 m
794	Catégorie B	100 m	50 m
795	Catégorie B	100 m	50 m
796	Catégorie C	50 m	25 m
895	Catégorie B	100 m	50 m

Des dispositions figurant aux dispositions générales précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des emprises publiques* n'est pas réglementée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative,
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres.

Les **annexes*** sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 si les conditions techniques le justifient ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;

N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable annexé au PLU seront respectées.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

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.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les toitures avec 4 pans pour les constructions de plain-pied sont interdites.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) et les plaques allures béton sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,60 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 0,80 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. La hauteur maximale de 0.80 mètre ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un dispositif à claire-voie.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Bretagne jointe au présent règlement). Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l’objet d’un traitement paysager d’ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l’emploi de plantations d’accompagnement. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l’impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle-pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s’appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l’article L. 151-23 du code de l’urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

N – 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d’aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d’assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial)

Ces aménagements* doivent être adaptés à l’opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l’unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d’eaux usées.

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. 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.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons. Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 723. Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 3 au présent règlement.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE 7 : ANNEXES

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

1. Espèces recommandées

Arbustes pour les haies mixtes libres.

Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bloue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose...	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre

Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite

Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Eté
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin

Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai
-----------------	--------------	---------	-----

Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique

:

Carpinus betulus	Charme commun	Haie persistante	semi-
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie persistante	semi-

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES**Pour les haies mixtes libres.****Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Cotoneaster damneri	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster microphyllus	Cotonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Été
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver

Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-decembre
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Jui-juillet et automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps

Arbres :

- Le chêne pédonculé (*Quercus robur*),
- Le chêne rouvre (*Quercus petraea*);
- Le hêtre (*Fagus sylvatica*).
- Le frêne (*Fraxinus excelsior*),
- Le merisier (*Prunus avium*),
- Le châtaignier (*Castanea sativa*),
- Le charme (*Carpinus berulus*),
- L'alisier (*Sorbus torminalis*)
- Le sorbier (*Sorbus aucuparia*),

- **L'érable champêtre (Acer
campestre),**

- **Le bouleau verruqueux (Betula
pendula),**

2. Plantes invasives interdites

Source : « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2016

29 Invasives avérées : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Allium triquetrum</i> L.	<i>Allium triquetrum</i> L.	Ail triquètre
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i> ⁷	-	Griffe de sorcière sensu lato
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>edulis</i>	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier-sauce
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
<i>Paspalum distichum</i> L.	-	Paspale à deux épis
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král	Renouée à nombreux épis
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise, Laurier-palme
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtková	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtková	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique
<i>Senecio cineraria</i> DC.	<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelser & Meijden	Cinénaire maritime
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet ^{8 *}	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb. *	Spartine anglaise

33 Invasives potentielles : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytonie de Cuba, Claytonie perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux

67 taxons à surveiller : Dans les milieux naturels ou semi-naturels, une plante à surveiller est une plante non indigène ne présentant actuellement pas (ou plus) de caractère envahissant avéré ni d'impact négatif sur la biodiversité dans le territoire considéré mais dont la possibilité de développer ces caractères (par reproduction sexuée ou multiplication végétative) n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment du caractère envahissant de cette plante et des impacts sur la biodiversité dans d'autres régions. La présence de telles plantes sur le territoire considéré, en milieux naturels ou anthropisés, nécessite une surveillance particulière, et peut justifier des mesures rapides d'intervention.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Acer negundo</i> L.	<i>Acer negundo</i> L.	Erable négundo
<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	Marronnier d'Inde
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A.Gray	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Ambrosie à épis grêles
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	Souci du Cap
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine, Armoise des frères Verlot
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster lancéolé
<i>Aster novae-angliae</i> L.	<i>Symphyotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom	Aster d'automne
<i>Aster novi-belgii</i> L.	<i>Symphyotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom	Aster de Virginie
<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	<i>Symphyotrichum subulatum</i> (Michx.) G.L.Nesom var. <i>squamatum</i> (Spreng.) S.D.Sundb.	Aster écailléux
<i>Aster x salignus</i> Willd.	<i>Symphyotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule
<i>Berberis darwinii</i> Hook.	<i>Berberis darwinii</i> Hook.	Vinettier de Darwin
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd.	<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	Bident à feuilles connées
<i>Bromus willdenowii</i> Kunth	<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome purgatif
<i>Cardaria draba</i> (L.) Desv.	<i>Lepidium draba</i> L.	Cardaire drave
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse ambrosie
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron bonariensis</i> L.	Vergerette de Buenos Aires
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron canadensis</i> L.	Vergerette du Canada
<i>Conyza floribunda</i> Kunth	<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip.	Vergerette à fleurs nombreuses
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.	Vergerette de Sumatra
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	<i>Lepidium didymum</i> L.	Sénébière didyme, Corne-de-cerf à deux lobes
<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	Salade-de-lièvre, Crépide de Terre sainte, Crépide de Nîmes
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet robuste
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	Souchet de Buenos Aires
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	Epilobe à feuilles étroites
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	-	Erigéron annuel

ANNEXE 2 : LISTE DES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE



Service régional de
l'archéologie

LISTE DES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

jeudi 16 février 2017

COMBOURG

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2016 : A.177; A.178	1707 / 35 085 0001 / COMBOURG / PONT DU PAS AU MOINE / PONT DU PAS AU MOINE / production métallurgique / Bas moyen-âge - Epoque moderne
2	2016 :B.421;B.775; B.776	1804 / 35 085 0005 / COMBOURG / LA PIONNAIS / LA BASSE EPINE / exploitation agricole / Gallo-romain

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
3	2016 : A.716;A.717;A.719	1524 / 35 085 0006 / COMBOURG / LA MARIAIS / LA MARIAIS / occupation / Gallo-romain
4	2016 : H.118;H.555 à 557;H.84 à 88	1525 / 35 085 0007 / COMBOURG / LA BOISSIERE AUX LIZIONS / LA BOISSIERE AUX LIZIONS / occupation / Gallo-romain
5	2016 : A.1140 à 1142; A.1148	1568 / 35 085 0008 / COMBOURG / LES CHAMPS MOITAUX / LES CHAMPS MOITAUX / atelier de terre cuite architecturale / Gallo-romain
6	2016 :K.1364;K.1367	1513 / 35 085 0011 / COMBOURG / TREMAUDAN / TREMAUDAN / occupation / Gallo-romain
7	2016 : E.565; E.568 à 572;E.578; E.579;E.592; E.1060; E.1336	1515 / 35 085 0013 / COMBOURG / LA BOUESSIERE SOUS LITRE / LA BOUESSIERE SOUS LITRE / fanum ? / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
8	2016 : ;K.355;K.356;K.378 à 380	1514 / 35 085 0012 / COMBOURG / LANDREJARD / LANDREJARD / villa ? / Gallo-romain
9	2016 : I.353	1617 / 35 085 0016 / COMBOURG / VIEUX CHATEL / VIEUX CHATEL / occupation / Gallo-romain - Moyen-âge
10	2016 : K.10 à 12	1854 / 35 085 0019 / COMBOURG / LE VERGER / LE VERGER / occupation / Haut moyen-âge - Epoque moderne
11	2016 : K.1832 à 1834;K.1844;K.1845	1867 / 35 085 0021 / COMBOURG / LA CROIX AUBIN / LE PETIT BUET / exploitation agricole / Gallo-romain
12	2016 : K.530;K.533	1876 / 35 085 0022 / COMBOURG / LE HAUT DE L'OREE / LE HAUT DE L'OREE / atelier de terre cuite ? / Gallo-romain

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
13	2016 : I.405; I.406; I.462;I.463;I.469	1916 / 35 085 0023 / COMBOURG / LA TOUCHE AUX BARRIERES / LA TOUCHE AUX BARRIERES / Epoque indéterminée / enclos
		5350 / 35 085 0047 / COMBOURG / TERRETRANGERE / TERRETRANGERE / organisation du territoire / Gallo-romain ?
14	2016 : B.23; B.24	24071 / 35 085 0017 / COMBOURG / JEANPETITIERE / LA JEANPETITIERE / occupation / Gallo-romain
15	2016 : D.740; D.741	5328 / 35 085 0025 / COMBOURG / LA BOUYERE / LA BOUYERE / occupation / Gallo-romain
16	2016 : H.848 à 850; H.874; H.875; H.901	5332 / 35 085 0029 / COMBOURG / LAUNAY BLOUIN / LAUNAY BLOUIN / Gallo-romain / enclos, fossé

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
17	2016 : I.338 ;I.340	5334 / 35 085 0031 / COMBOURG / LES JARDIERES / LES JARDIERES / occupation / Gallo-romain
18	2016 : D.672; D.1228; D.1229; I.611; I.696; I.697	5335 / 35 085 0032 / COMBOURG / LA POISSONNIERE / LA POISSONNIERE / occupation / Gallo-romain
19	2016 :C.649 à 651;C.666.;C2.667 à 673; C.742 à 745	5336 / 35 085 0033 / COMBOURG / LES FONTENELLES / LES FONTENELLES / villa / Gallo-romain
20	2016 : AL.85; AL.86; AL.88 à AL.90	5338 / 35 085 0035 / COMBOURG / LE VIEUX CHASTEL / LE VIEUX CHASTEL / motte castrale / Moyen-âge
21	2016 : H.834;H.835;H.843;H.844;H.903;H.905;H.906;H.911;H.912;H.917;H.919;H.920;H.997 à 1004; H.1115	5339 / 35 085 0036 / COMBOURG / LES CINQ CHEMINS / LES CINQ CHEMINS / exploitation agricole / villa / Gallo-romain

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
22	2016 : A.1065	5340 / 35 085 0037 / COMBOURG / CREPENDEL / CREPENDEL / occupation / Gallo-romain
23	2016 : F.1173 ;F.1177	5341 / 35 085 0038 / COMBOURG / LA GAVERIERE / LA GAVERIERE / occupation / Gallo-romain
24	2016 : F.533;F.531; F.530	5342 / 35 085 0039 / COMBOURG / LE GRAND ROCHER / LES RUES / occupation / Gallo-romain ?
25	2016 : C.684;C.685	5344 / 35 085 0041 / COMBOURG / LES FONTENELLES 2 / LES FONTENELLES / enclos funéraire / Age du fer ?
26	2016 : E.652	8068 / 35 085 0043 / COMBOURG / LE CHEVROT / LE CHEVROT / allée couverte / Néolithique

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
27	2016 : A.184	5347 / 35 085 0044 / COMBOURG / COUVELOU / COUVELOU / production métallurgique / Age du fer
28	2016 : F.1017	5348 / 35 085 0045 / COMBOURG / LA REPICHERE / LA REPICHERE / occupation / Gallo-romain
29	2016 : F.1340; F.1341	5349 / 35 085 0046 / COMBOURG / LA GAVERIERE 2 / LA GAVERIERE / occupation / Gallo-romain
30	2016 : H.1034 à 1036; H.1047 à 1049	5352 / 35 085 0049 / COMBOURG / TRIANDIN / TRIANDIN / ferme / Age du fer
31	2016 : F.1313 à 1318	5354 / 35 085 0050 / COMBOURG / LA GAVERIERE 3 / LA GAVERIERE / ferme / Age du fer - Gallo-romain ?

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
35	2016 : G.719, G.723 à 726	5361 / 35 085 0055 / COMBOURG / LES HAUTS ROCHERS / LES HAUTS ROCHERS / ferme / Age du fer
32	2016 : F.1200	5356 / 35 085 0051 / COMBOURG / LE POIRIER / LE POIRIER / Epoque indéterminée / enclos
33	2016 : F.1450; F.1451; F.1625; F.731; F.748; F.749; F.750; F.755; F.756; F.757; F.758; F.780; F.1714; F.1715	24078 / 35 085 0020 / COMBOURG / LA HAYE 3 / LA HAYE / enclos funéraire / Gallo-romain ?
		5358 / 35 085 0052 / COMBOURG / LA HAYE / LA HAYE / ferme ? / Gallo-romain ?
		5359 / 35 085 0053 / COMBOURG / LA HAYE 2 / LA HAYE / exploitation agricole / Gallo-romain ?

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
34	2016 : E.338;E.523;E.524;E.550 à 552	5360 / 35 085 0054 / COMBOURG / LA HAUTE BOISSIERE / LA HAUTE BOISSIERE / exploitation agricole / Epoque indéterminée
36	2016 : K.125; K.460	6221 / 35 085 0056 / COMBOURG / LE CAMP DU GUESCLIN / LE CAMP DU GUESCLIN / motte castrale / Moyen-âge
37	2016 : B.47 à 50	6223 / 35 085 0058 / COMBOURG / LE BOIS DE SAINT MAHE / LE BOIS DE SAINT MAHE / motte castrale / Moyen-âge
38	2016 : B.264 à 266; B.285; B.924	5329 / 35 085 0026 / COMBOURG / SAINT MAHE / SAINT MAHE / occupation / Gallo-romain
		7111 / 35 085 0059 / COMBOURG / LAUNAY PIREUC / LAUNAY PIREUC / exploitation agricole / Gallo-romain ?

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
39	2016 : C.6; C.9; C.604;C.607; C.608	12009 / 35 085 0063 / COMBOURG / LA BELLE LANDE / BELLE LANDE / Epoque indéterminée / enclos, fossé
40	2016 : F.1547	12010 / 35 085 0064 / COMBOURG / LE POIRIER 3 / LE POIRIER / Epoque indéterminée / enclos
41	2016 : B.291;B.292	14093 / 35 085 0065 / COMBOURG / LAUNAY PIREUC 2 / LAUNAY PIREUC / production métallurgique / Epoque indéterminée
42	2016 : F.1591	15174 / 35 085 0070 / COMBOURG / LE MESLION / LE MESLION / enclos funéraire / Age du fer ?
43	2016 : AI.184 ; AI. 280 à 284 ; AI. 267 ; AI.362-363 ; OD.1063	18212 / 35 085 0071 / COMBOURG / BEL AIR / BEL AIR / exploitation agricole / Age du fer

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
44	2016 : OI.555	18248 / 35 085 0072 / COMBOURG / LA PEROSSELAIS / LA PEROSSELAIS / Epoque indéterminée / enclos
45	2016 : A.162 à 164	18467 / 35 085 0073 / COMBOURG / LA MOIGNERAIS / LA MOIGNERAIS / Epoque indéterminée / enclos
46	2016 : D.373	19345 / 35 085 0074 / COMBOURG / LA CROIX FLEURIE / LA CROIX FLEURIE / Epoque indéterminée / enclos
47	2016 : C.93; C.513; C.510	20162 / 35 085 0075 / COMBOURG / LE TERTRE MALOUAS / LE TERTRE MALOUAS / Epoque indéterminée / enclos
48	2016 : H.9 à 11; H.943; H.946 à 948	21153 / 35 085 0076 / COMBOURG / LES CHALONGES / LES CHALONGES / Epoque indéterminée / enclos (système d')

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
49	2016 : F.1193 à 1195	24080 / 35 085 0042 / COMBOURG / LE POIRIER 2 / LE POIRIER / Epoque indéterminée / enclos, fossé
50	2016 : A.951	24081 / 35 085 0048 / COMBOURG / TREVASON / TREVASON / occupation / Haut moyen-âge ?
51	2016 : A.1075	24082 / 35 085 0057 / COMBOURG / TREVASON 2 / TREVASON / occupation / Haut moyen-âge
52	2016 : AK.1;AK.66;AK.76 à 79;AK.84;AK.86;AK.102 à 105;AK.107;AK.139;AK.140;AL.97;AL.98;AL.101 à 106;AL.112;AL.121;AL.123;AL.125;AL.127;AL.145;AL.146;AM.5 à 7;AM.9;AM.13;AM.14;AM.15;AM.61;AM.69;AM.71;AM.73 à 76;AM.81;AM.93;AM.94;AM.112;AM.114;AM.143;AM.157;AM.159;AM.160;AM.162;AM.167;AN.3;AN.81;AN.85;AN.90;AN.91;AN.138;AN.140;AN.172;AN.176;AN.179;AN.182;AN.185;AN.193;AN.221 à 223;AN.227;AO.130;AO.181 à 183;C.688;C.706 à 710;C.712;C.713;C.721 à 727;C.729 à 731;C.735;C.770;C.771;C.773 à 775;C.777 à 780;C.810 à 814;C.818;C.819;C.827 à 833;C.835 à 839;C.841 à 843;C.895;C.896;C.898;C.899;C.974;C.979;C.980;C.1022;C.1023;C.1111;C.1113;C.1124	21506 / 35 085 0077 / COMBOURG / VOIE CORSEUILLE MANS / section unique du Transvaal à Lizion / route / Gallo-romain - Période récente
	2016 : D.665 à 670;D.694;D.696;D.700;D.705;D.708;D.710 à 714;D.734;D.736 à 739;D.828;D.1070;D.1071;D.1228;D.1229;D.1338;D.1398;D.1399;D.1401;D.1403;D.1404;D.1435;E.368 à 370;E.871;E.879;E.880;E.882 à 884;E.907 à 914;E.932;E.936;E.937;E.939;E.940;E.1263 à 1265;G.107;G.110 à 115;G.118;G.121 à 127;G.1220;G.1221;G.1472 à 1474;I.427 à 430;I.445;I.449;I.452;I.453;I.458;I.459;I.464 à 467;I.473;I.596 à 603;I.605 à 608;I.611;I.616 à 620;I.688;I.696;I.700;I.813;I.843;I.844	21506 / 35 085 0077 / COMBOURG / VOIE CORSEUILLE MANS / section unique du Transvaal à Lizion / route / Gallo-romain - Période récente

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
53	2016 : E.861;E.862;F.1056 à 1059;F.1105;F.1325 à 1328;F.1377 à 1379;F.1384;F.1386 à 1390;F.1655	21563 / 35 148 0005 / LANRIGAN / VOIE CORSEUILLE MANS / section unique de Lizion à la Lande Rose / route / Gallo-romain - Période récente

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
54	2016 : ;AC.1;AC.2;AC.4;AC.6;AC.7;AC.11;AC.15 à 20;AC.23;AC.24;AC.26 à 30;AC.35;AC.207 à 210;AC.216 à 219;AC.239 à 242;AC.246;AC.247;AC.266 à 274;AC.277;AC.278;AC.280;AC.291;AC.300 à 304;AC.306 à 329;AC.331 à 336;AC.338 à 343;AC.345 à 347;AC.350;AC.351;AC.371;AC.397;AC.405 à 407;AC.411;AC.419;AC.420;AC.433;AC.434;AC.442;AC.443;AC.492;AC.523;AC.524;AC.639;AC.651;AC.696;AC.704;AC.707;AC.716 à 718;AC.723 à 726;AC.731;AC.732;AC.737;AC.739;AC.795;AC.796;AC.801 à 804;AC.905;AC.906;AC.929;AC.931;AD.2 à 14;AD.16 à 25;AD.27;AD.28;AD.30 à 32;AD.34 à 36;AD.39 à 50;AD.52 à 57;AD.58;AD.60;AD.61;AD.63;AD.64;AD.66;AD.67;AD.75;AD.164;AD.165;AD.286 à 288;AD.302;AD.303;AD.369;AD.397;AD.398;AD.492;AD.493;AD.501;AD.545;AD.578;AD.579;AD.586;AD.587;AD.603;AD.611 à 614;AD.623;AD.642 à 647;AD.673;AD.696 à 699;AD.713;AD.714;AE.220;AE.222 à 226;AE.228	10474 / 35 085 0066 / COMBOURG / LE CHATEAU / LE CHATEAU / château fort / Moyen-âge
		24076 / 35 085 0024 / COMBOURG / EGLISE NOTRE-DAME / PLACE SAINT-GUILDUIN / église / Moyen-âge
		24089 / 35 085 0060 / COMBOURG / PRIEURE / RUE DU PRIEURE / prieuré / Moyen-âge classique - Epoque moderne
		24093 / 35 085 0061 / COMBOURG / BOURG MARCHAND / RUE CHATEAUBRIAND / bourg / halle / Moyen-âge - Période récente
		24094 / 35 085 0067 / COMBOURG / BOURG NOTRE-DAME / RUE NOTRE-DAME / bourg ecclésial / Moyen-âge - Période récente
	2016 : AL.1;AL. à 9;AL.11 à 18;AL.20 à 26;AL.28 à 34;AL.36 à 47;AL.49 à 51;AL.59;AL.60;AL.62;AL.63;AL.65;AL.77;AL.82;AL.113 à 117;AL.134 à 137;AL.140 à 144;AL.147;AL.148;AL.150;AL.151;AL.157;AL.158;AM.1 à 4;AN.120;AN.124;AN.130;AN.131;AN.143;AN.150 à 152;AN.160 à 166;AN.201 à 207;AN.210 à 213;AN.215;AN.230;AN.28 à 34;AN.37 à 41;AN.44 à 46;AN.48;AN.51;AN.54 à 59;AN.61 à 77;AO.41;AO.43 à 55;AO.57 à 63;AO.65 à 68;AO.70;AO.71;AO.73;AO.74;AO.76;AO.79;AO.80;AO.82 à 86;AO.145;AO.146;AO.149;AO.157 à 163;AO.174;AO.175;AO.186 à 188	10474 / 35 085 0066 / COMBOURG / LE CHATEAU / LE CHATEAU / château fort / Moyen-âge

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
54	2016 : AL.1;AL. à 9;AL.11 à 18;AL.20 à 26;AL.28 à 34;AL.36 à 47;AL.49 à 51;AL.59;AL.60;AL.62;AL.63;AL.65;AL.77;AL.82;AL.113 à 117;AL.134 à 137;AL.140 à 144;AL.147;AL.148;AL.150;AL.151;AL.157;AL.158;AM.1 à 4;AN.120;AN.124;AN.130;AN.131;AN.143;AN.150 à 152;AN.160 à 166;AN.201 à 207;AN.210 à 213;AN.215;AN.230;AN.28 à 34;AN.37 à 41;AN.44 à 46;AN.48;AN.51;AN.54 à 59;AN.61 à 77;AO.41;AO.43 à 55;AO.57 à 63;AO.65 à 68;AO.70;AO.71;AO.73;AO.74;AO.76;AO.79;AO.80;AO.82 à 86;AO.145;AO.146;AO.149;AO.157 à 163;AO.174;AO.175;AO.186 à 188	24076 / 35 085 0024 / COMBOURG / EGLISE NOTRE-DAME / PLACE SAINT-GUILDUIN / église / Moyen-âge
		24089 / 35 085 0060 / COMBOURG / PRIEURE / RUE DU PRIEURE / prieuré / Moyen-âge classique - Epoque moderne
		24093 / 35 085 0061 / COMBOURG / BOURG MARCHAND / RUE CHATEAUBRIAND / bourg / halle / Moyen-âge - Période récente
		24094 / 35 085 0067 / COMBOURG / BOURG NOTRE-DAME / RUE NOTRE-DAME / bourg ecclésial / Moyen-âge - Période récente

**ANNEXE 3 : LISTE DES BATIMENTS DE CARACTERE
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONES A ET
N, A VOCATION D'HABITATION, D'HEBERGEMENT
TOURISTIQUE DE LOISIRS ET LEURS ANNEXES**

Numéro	Lieu-dit	Emprise au sol du bâtiment
1	La Pionnais	192.72 m ²
2	Le Mé	71.89 m ²
3	Couvelou	240.08 m ²
4	Trevason	255.86 m ²
5	Hailand	140.66 m ²
6	Trémorin	66.67 m ²
7	Trémorin	203.40 m ²
8	Les Bas Champs Moitiaux	247.43 m ²
9	Launay Pirieuc	184.94 m ²
10	Le Buet	66.35 m ²
11	La Basse Epine	146.69 m ²
12	La Boissière sous Litré	238.51 m ²
13	Le Grand Treffery	193.18 m ²
14	Le Grand Treffery	183.05 m ²
15	Le Grand Treffery	94.16 m ²
16	La Quiriais	115.89 m ²
17	Le Moulin des Etangs	203.30 m ²
18	Le Triandin	237.61 m ²
19	Terretrangere	126.02 m ²
20	Terretrangere	281.21 m ²
21	La Repichère	132.86 m ²
22	La Repichère	95.66 m ²
23	La Repichère	238.49 m ²
24	La Repichère	117.56 m ²
25	Crépendel	110.82 m ²
26	Crépendel	113.96 m ²
27	La Doupterie	61.05 m ²
28	La Doupterie	60.21 m ²
29	Le Pont Thébault	81.74 m ²
30	Le Pont Thébault	71.75 m ²
31	Le Haut Lizion	132.98 m ²
32	Le Tranmel	205.82 m ²
33	La Pionnais	175.78 m ²
34	Trémorin	87.40 m ²
35	Le Moulin des Etangs	160.64 m ²
36	Brancoual	75.78 m ²
37	La Rouerie	85.03 m ²

ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme sont les suivants :

N°	Désignation	Emprise en m ²	Bénéficiaire
1	Création de parking	4 280	Ville de Combours
2	Création de parking	1 501	Ville de Combours
3	Aménagement de l'espace public	1 248	Ville de Combours
4	Création d'un accès	437	Ville de Combours
5	Création de voirie	158	Ville de Combours
6	Création de voirie	381	Ville de Combours
7	Création de cheminement piéton et de stationnement	387	Ville de Combours
8	Création de cheminement piéton	115	Ville de Combours
9	Création de cheminement piéton	180	Ville de Combours
10	Création de cheminement piéton	176	Ville de Combours
11	Création de cheminement piéton	342	Ville de Combours
12	Création d'un équipement public	9 959	Ville de Combours
13	Création de cheminement piéton	55	Ville de Combours
14	Création d'un équipement public	12 776	Ville de Combours
15	Création d'un cheminement piéton	761	Ville de Combours