Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

urba cabinet d'urbanisme

Commune :

DOMALAIN (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

4.1- Règlement littéral

Objet :

ARRET du Plan Local d'Urbanisme de Domalain

Vu pour être annexé à la délibération n°……, en date du ……..2021 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Domalain. Le Maire	

Sommaire

Dispositions générales 5

Zone urbaine U et zone à urbaniser 1AU 12
U et 1AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 12
UC, UE et 1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 13
U et 1AU 3- Equipement et réseaux 19

Zones Urbaines activités UA et à urbaniser activités 1AUA 22
UA et 1AUA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 22
UA et 1AUA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 23
UA et 1AUA 3- Equipement et réseaux 26

Zone Urbaine d'équipements et de loisirs UL et à urbaniser 1AUL 28
UL et 1AUL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 28
UL et 1AUL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 29
UL et 1AUL 3- Equipement et réseaux 30

Zone à urbaniser à long terme 2AU 32
2AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 32
2AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 33
2AU 3- Equipement et réseaux 34

Zone agricole A 36
A 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 36
A 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 39
A 3- Equipement et réseaux 44

Secteur d'habitation Ah 46
Ah 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 46
Ah 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 47
Ah 3- Equipement et réseaux 50

Secteur d'activités artisanales Aha 52
Aha 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 52
Aha 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 53
Aha 3- Equipement et réseaux 56

Zone naturelle et forestière N et de loisirs NL 57
N et NL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 57
N et NL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
N et NL 3- Equipement et réseaux 64

Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme 66

Préambule

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

Le règlement est composé :
-du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.
S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement y compris notamment la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

Division du territoire en zones

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

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

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

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

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

Pour information, voici les destinations et sous-destinations des constructions : En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Pour chaque type de zones, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément à la légende ci-dessous :

- X : interdiction
- O : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- ✓ : autorisation sans condition spécifique

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitations	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux 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 équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les termes utilisés dans le présent règlement font référence au lexique national d'urbanisme. Pour toute définition, se reporter au Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Dispositions générales

AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- **REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-6 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont : 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; 4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **SERVITUDES ET AUTRES LEGISLATIONS**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),

c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...),

d) Le Code forestier, qui, conformément à l'Article L. 124-6 et à l'arrêté du 28 février 2003 applicable en Ille-et-Vilaine, définit les bois soumis au régime forestier au-delà du seuil d'un hectare. Au-delà de ce seuil, la coupe et le défrichement sont soumis à autorisation,

e) Les lois de 1913 sur les monuments historiques, codifiée aux articles L. 621-1 à L. 623-1 du Code du Patrimoine, et de 1930 sur les sites, codifiée aux articles L. 341-1 à L. 341-22 du Code de l'environnement.

PROTECTION DES COURS D'EAU

Les constructions doivent être implantées à 20 m du haut des berges des cours d'eau dans toutes les zones. Tout nouveau franchissement devra être réalisé en respectant les continuités écologiques (piscicoles et sédimentaires).

Identification de la trame bleue au règlement graphique du PLU :

ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, 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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Identification au règlement graphique du PLU :

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

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

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

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

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

Article R.523-1 du Code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article R.523-4 du Code du patrimoine : Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

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

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

Article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme) :« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L.522-5 du Code du patrimoine : « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

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

Article L.522-4 du Code du patrimoine : « Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

Article L.531-14 du Code du patrimoine : « Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions […] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

[Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.]

- **Code de l'urbanisme**

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

- **Code de l'environnement**

Article L.122-1 du Code de l'environnement : « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

- **Code pénal :**

Article 322-3-1, 2° du Code pénal : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

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

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

ECONOMIE D'ENERGIE

L'isolation thermique des constructions : conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies…,

RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre est autorisée pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique sera refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructibles le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à un risque (inondation),
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit ou site classé. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

REGLES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département d'Ille et Vilaine sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le département est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3, Habitations collectives et bureaux, h > 28m, Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, Etablissements sanitaires et sociaux, Centres de production collective d'énergie, Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public, Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie, Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise, Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc.…)
- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

REGLES DE CONSTRUCTION EN ZONE INONDABLE

En secteur inondable identifiée au règlement graphique par la trame ci-contre, se reporter au règlement du PPRi de la Seiche et de l'Ise joint en annexe.

AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU :

Les éléments de paysage à préserver

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Boisements et haies : Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312- 2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

Haies

Chemins

Bâti : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la forme suivante :

Constructions dans sa totalité

Mur ou front bâti

Zones humides : Dans ces zones humides identifiées au document graphique, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements, y compris les affouillements et exhaussements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Les zones humides sont identifiées au plan du PLU :

Zone urbaine U et zone à urbaniser 1AU

Les secteurs compris en zones urbaines U et à urbaniser à court terme 1AU, sont des secteurs mixtes habitations et équipements, commerces, services, activités artisanales,… compatibles avec la proximité des habitations.

U et 1AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

U et 1AU 1.1- Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[1] (et annexes)		✓	
	Hébergement[2] (et annexes)		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, …). La surface de plancher des commerces est limitée à 1000m².
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		O	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, …) et la surface de plancher est limitée à 1000m².
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		O	Les résidences mobiles de loisirs[3], les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping sont interdits. Le stationnement de caravanes,

1 Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

2 Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

3 Caravanes et mobil homes.

				même de moins de trois mois est interdit.
	Cinéma		✓	
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		o	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, …).
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	
	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		o	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, …).
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	

U et 1AU 1.2-Mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement n'interdit pas la mixité des destinations au sein d'une même construction . Il n'y a pas de règles dissociées entre la destination principale et les sous-destinations au sein d'une même construction.

UC, UE et 1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U et 1AU 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

La reconstruction des bâtiments après sinistre est autorisée à condition que la reconstruction respecte l'implantation, les emprises et les volumes initiaux, même si la construction avant sinistre ne respectait pas les règles ci-après énoncées.

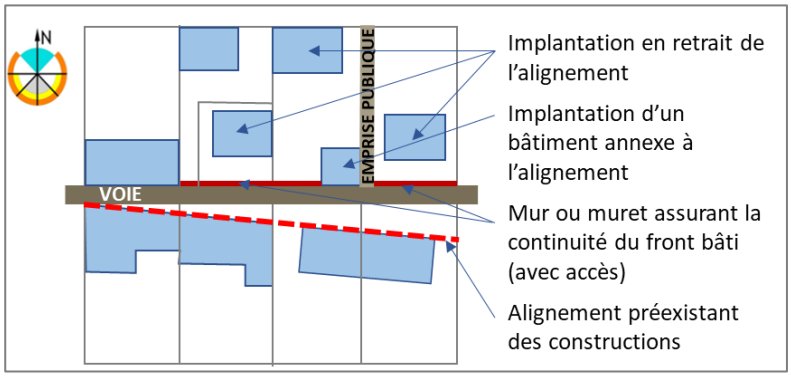
U et 1AU 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voies, places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Lorsque l'unité foncière est bordée par le figuré suivant ▬▬ **identifié au règlement graphique** les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale, des bâtiments voisins ou des clôtures voisines.

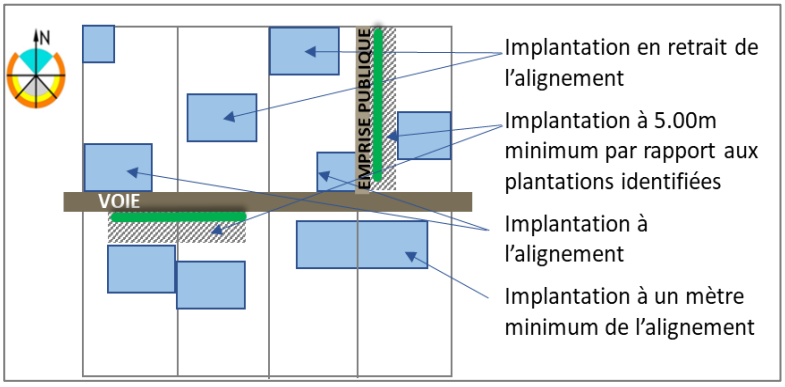


Autrement, les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

- Soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan.



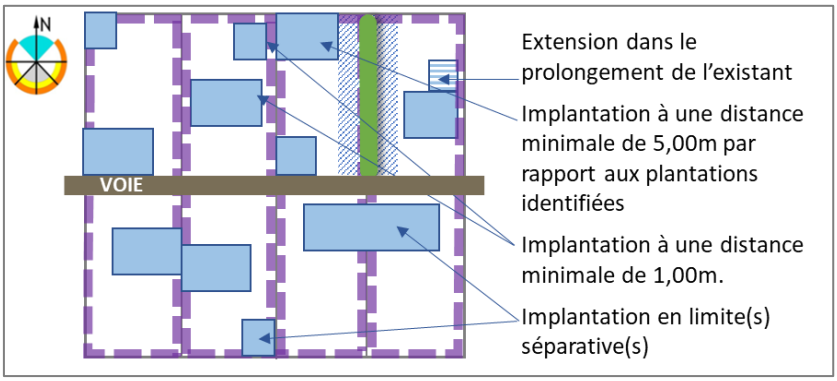
Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En cas de réalisation d'isolation d'une habitation par l'extérieur, une tolérance de plus ou moins 15 cm, est admise.

U et 1AU 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,00 mètre.
- soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative lorsqu'un talus et/ou une haie sont identifiés au plan.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

En cas de réalisation d'isolation d'une habitation par l'extérieur, une tolérance de plus ou moins 15 cm, est admise, pour les constructions non implantées en limite séparative.

L'implantation des bâtiments annexes est autorisée sur une limite séparative à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

U et 1AU 2.1.3-Hauteur des constructions :

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

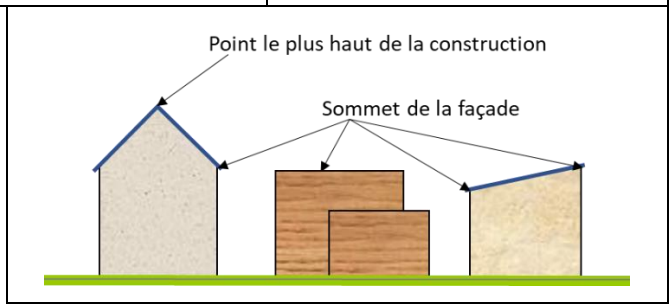
- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

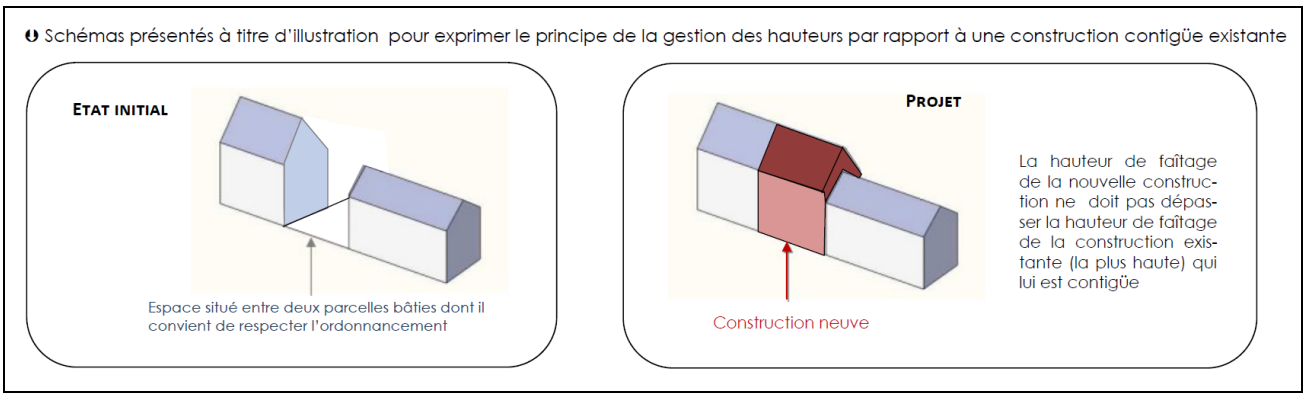
	Sommet de façade[4]	Point le plus haut de la construction
Habitations	7.00 mètres	9.00 mètres
Habitations collectives (immeuble)	9.00 mètres	12.00 mètres
Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres
Commerces, activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	-	9 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.



Pour assurer une meilleure intégration urbaine lorsqu'il existe un alignement spécifique du bâti sur rue et que la construction nouvelle s'implante dans un espace situé entre deux parcelles bâties dont il convient de respecter l'ordonnancement : la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante (la plus haute) qui lui est contigüe, afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.



U et 1AU 2.1.4- Emprise au sol des constructions :

[4] *Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.*

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris bâtiments annexes, ne pourra excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

Annexes aux habitations : L'emprise au sol est limitée à 30m².

U et 1AU 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages. **D'une manière générale, sauf cas particuliers d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.**

Volumétries : Les habitations devront de préférence faire référence à l'architecture traditionnelle présente sur le site dans lequel s'inscrit le projet.

Elles présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Façades : Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…, doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet, de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments à l'architecture traditionnelle de manière à s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Les matériaux non présents dans l'architecture traditionnelle (notamment les matériaux novateurs) pourront être autorisés à condition de justifier qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur blanche est interdite.

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

Les toitures/couvertures :

Les matériaux autorisés pour les toitures qui présentent un faîtage sont l'ardoise ou un matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile n'est autorisée que si elle est présente dans l'environnement proche. L'utilisation de matériaux d'un autre aspect (zinc ou bac acier...) que l'ardoise est autorisée pour les toitures à faibles pentes.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les projets contemporains, les extensions et les bâtiments annexes, sous réserve de justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation. Les clôtures en plaques ciments et les murs en parpaings bruts non enduits sont interdits sauf si elles sont rendues

nécessaires pour le soutènement des terres. Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 0.50m.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1.20 m et seront doublées d'une haie végétative . Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2.00m.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[5] et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

En secteur U :

- Des constructions et des murs de clôture sont repérées au plan par le figuré ci-contre. Ces éléments sont protégés au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
  - Ils sont soumis au permis de démolir ;
  - Tout travail d'aménagement et de restauration d'un bâtiment ancien reconnu comme élément constitutif du patrimoine communal devra :
    - Reprendre les matériaux, l'aspect et la mise en œuvre du patrimoine d'origine ou contemporain de la construction,
    - Les travaux devront se fonder sur la conservation des données d'origine ou sur leur restitution, dans la limite du possible.

U et 1AU 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés à la condition :
- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

En secteur U :
Les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire.

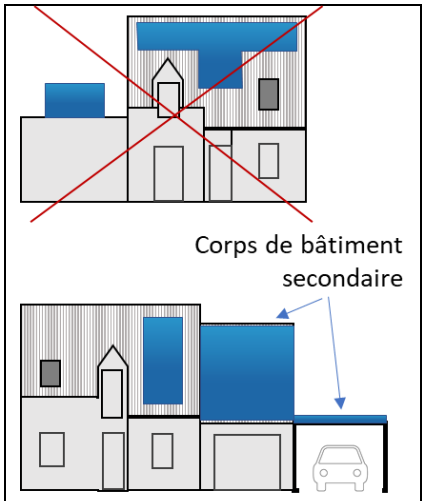


Illustration figurant à titre indicatif

U et 1AU 2.4- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

[5] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[6] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » ou assurant des continuités écologiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elles consisteront en à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

Les jardins et espaces identifiés au règlement graphique à protéger (au titre du L.151-23 ou du L.151-19 du code de l'urbanisme) sont des espaces inconstructibles sauf pour la réalisation de constructions annexes de 8m² maximum, de clôture, d'extension des constructions existantes et d'équipements publics (mobilier urbain, sanitaires, kiosque, aire de jeux…).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature. Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieurs, les serres, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

En secteur U : Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Les espaces libres de construction ou de stationnement seront aménagés en espace vert et/ou perméable.

En secteurs 1AU : chaque parcelle recevant une construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum 30% en espace perméable (y compris espaces verts). Les espaces libres de construction ou de stationnement seront aménagés en espace vert et/ou perméable.

U et 1AU 2.4- Stationnement

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues : un espace vélo par logement minimum, soit 0,50m x 1,80m.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 2 places de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès

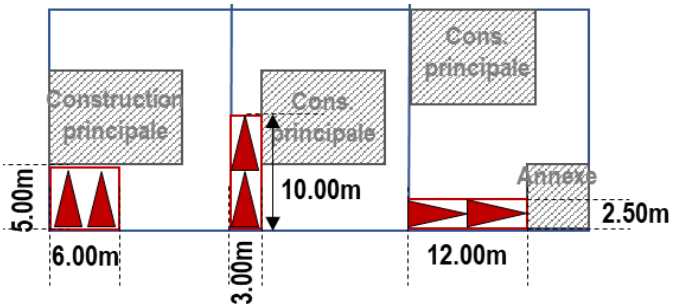
[6] *On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.*

Hébergement (établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6°du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles)	Non règlementé	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs. Non règlementé pour les constructions et unités foncières concernées par le figuré suivant : ▬	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Non règlementé pour les constructions et unités foncières concernées par le figuré suivant : ▬	

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à :

- Soit les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Propositions d'implantation des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation.

- Soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

U et 1AU 3- Equipement et réseaux

U et 1AU 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou présente une longueur inférieure à 20 m, cet aménagement n'est pas exigé. Les voies seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

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

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

U et 1AU 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques
Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble, il sera nécessaire de dédier des espaces pour le stockage et la collecte des déchets (BAV), de préférence en entrée d'opération.

U et 1AU 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):

Caillebottis métalliques

Pavé bétons avec joints engazonnés

Pavé bétons avec joints sablés

Tricouche ocre

Sablé stabilisé renforcé

Zones Urbaines activités UA, UAi et à urbaniser activités 1AUA

Ces secteurs (urbanisés UA, urbanisé à vocation d'accueil d'activités « industrielle » UAi et à urbaniser 1AUA) sont destinés aux constructions liées aux activités économiques : artisanats, industries, commerces, services et autres activités incompatibles avec la proximité d'habitations.

UA, UAi et 1AUA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA, UAi et 1AUA - Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[7] (et annexes)		O	Uniquement les logements de fonction, intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et présentant une surface de plancher inférieure à 30 m².
	Hébergement[8] (et annexes)	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	La surface de plancher des commerces devra être comprises entre 500 et 1000m².
	Restauration		O	Nécessaire au fonctionnement de la zone
	Commerce de gros		O	La surface de plancher des commerces est limitée à 1000m²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma	X		

[7] Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

[8] Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux 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	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

La reconstruction des bâtiments après sinistre est autorisée à condition que la reconstruction respecte l'implantation, les emprises et les volumes initiaux, même si la construction avant sinistre ne respectait pas les règles ci-après énoncées.

UA, UAi et 1AUA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA, UAi et 1AUA 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UA, UAi et 1AUA 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) à une distance minimale de trois mètres de l'alignement des voies. Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits et les aires de stationnements paysager sont admises.

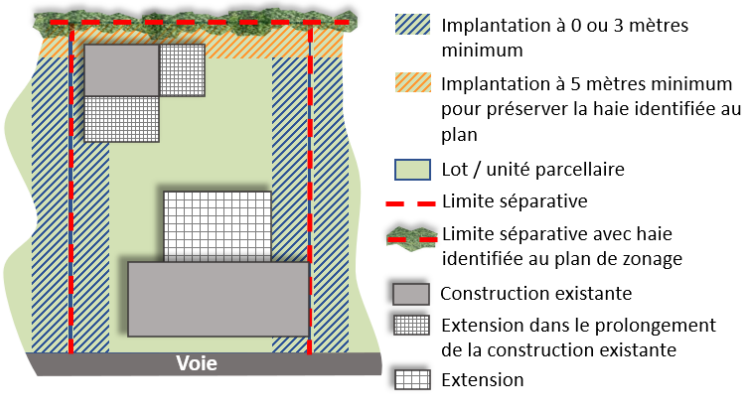
Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

UA, UAi et 1AUA 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,
- soit à une distance minimale de 3,00 mètres.
- à une distance minimale de 5,00 mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan.



Toutefois, si la limite séparative est commune avec une zone d'habitation, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

UA, UAi et 1AUA 2.1.3- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété cependant il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

UA, UAi et 1AUA 2.1.4- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

UA, UAi et 1AUA 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des caractéristiques architecturales des constructions existantes en fonction de la particularité de chacune des zones.

La qualité et la diversité architecturale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…). L'usage des teintes blanches est interdit.

Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux : Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Toiture :
La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum seront constituées de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.
Les clôtures seront implantées en limite foncière.
Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.
Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

UA, UAi et 1AUA 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sont interdits : Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides en dehors des espaces de stockage attachés à l'activité de l'entreprise.

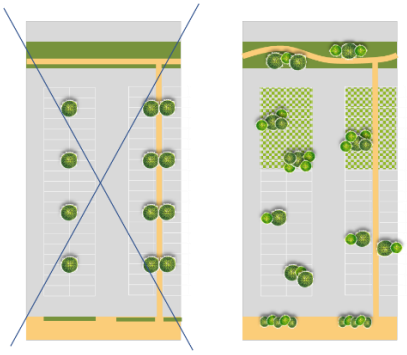
Des haies bocagères existantes sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » ou assurant des continuités écologiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie **(déclaration préalable).** Cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elles consisteront en à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune. Des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l'assainissement.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30% minimum de leur emprise au sol.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

Clôtures : En cas de réalisation d'une haie vive elle sera composée d'essences locales[9] et pourra être doublée d'une clôture d'une hauteur maximale de 2.00 m. Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

UA, UAi et 1AUA 2.4- Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

UA, UAi et 1AUA 3- Equipement et réseaux

UA, UAi et 1AUA 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil). Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UA, UAi et 1AUA 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.
Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Eaux usées non domestiques
Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

[9] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble, il sera nécessaire de dédier des espaces pour le stockage et la collecte des déchets (BAV), de préférence en entrée d'opération.

UA,UAi et 1AUA 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):

Caillebottis métalliques

Pavé bétons avec joints engazonnés

Pavé bétons avec joints sablés

Tricouche ocre

Sablé stabilisé renforcé

Zone Urbaine d'équipements et de loisirs UL et à urbaniser 1AUL

Ces zones urbaines UL et à urbaniser 1AUL sont destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics (écoles, terrain de sports,…).

UL et 1AUL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[10]		O	Uniquement les habitations de gardiennage
	Hébergement[11]		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		O	Terrain de camping et aire de camping-cars.
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux 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 équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		✓	

[10] Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

[11] Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

UL et 1AUL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL et 1AUL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UL et 1AUL 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :
-Soit à l'alignement,
-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

UL et 1AUL 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :
- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,00 mètre,
- soit à une distance minimale de 5,00 mètres de la limite séparative lorsqu'un talus et/ou une haie sont identifiés au plan.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

UL et 1AUL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale :
Aspect
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

UL et 1AUL 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

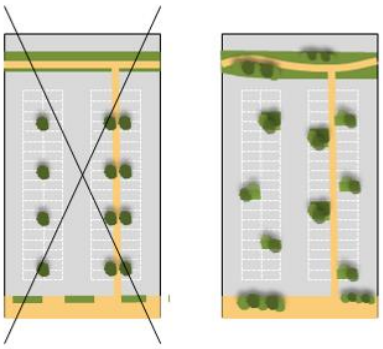
Des haies bocagères existantes sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[12] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » ou assurant des continuités écologiques doit faire l'objet d'une

[12] *On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.*

demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elles consisteront en à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

Les haies de Lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

UL et 1AUL 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.
Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30% minimum de leur emprise au sol.

UL et 1AUL 3- Equipement et réseaux

UL et 1AUL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.
Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.
Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).
La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UL et 1AUL 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques
Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble, il sera nécessaire de dédier des espaces pour le stockage et la collecte des déchets (BAV), de préférence en entrée d'opération.

UL et 1AUL 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):

Caillebottis métalliques

Pavé bétons avec joints engazonnés

Pavé bétons avec joints sablés

Tricouche ocre

Sablé stabilisé renforcé

Zone à urbaniser à long terme 2AU

Secteurs à urbaniser à long terme 2AU, après modification du PLU.

2AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[13]	X		
	Hébergement[14]	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services	X		
	Hébergement	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		O	Uniquement les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements	X		
Autres activités des secteurs	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

[13] Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

[14] Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	X		

2AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2AU 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :
-Soit à l'alignement,
-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

2AU 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :
- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.

2AU 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale :
Aspect
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

2AU 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes et des espaces boisées sont classées à protéger selon les indications portées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[15] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » ou assurant des continuités écologiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Sauf dans le cas de création de passage de parcelle en parcelle, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elles consisteront en à la création

[15] *On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.*

d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

Les haies de Lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

2AU 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2AU 3- Equipement et réseaux

2AU 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.
Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.
Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).
La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

2AU 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques
Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble, il sera nécessaire de dédier des espaces pour le stockage et la collecte des déchets (BAV), de préférence en entrée d'opération.

2AU 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

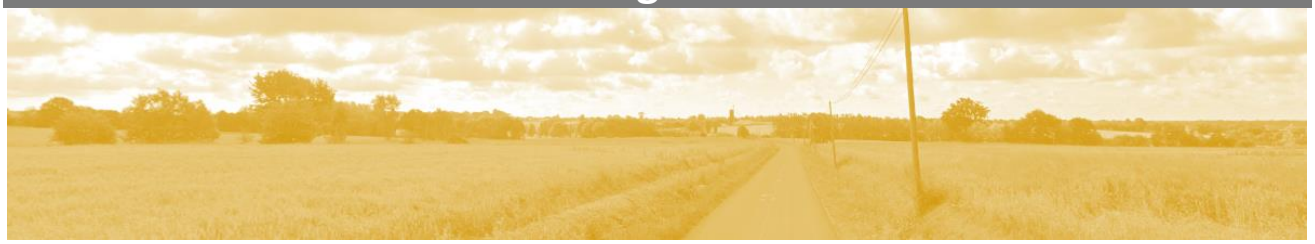
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Zone agricole A



A 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Admis suivant les conditions définies ci-après
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			O
	Exploitation forestière			O
Habitations	Logement[16]			O
	Hébergement[17]	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			O
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics				O
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

Conditions de limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

1.1- Sont interdites :

- **En zone inondable : toute construction est interdite.**

[16] *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.(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

[17] *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. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au tableau ci-avant et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation de champs de panneaux photovoltaïque au sol.
- La construction de toute nouvelle exploitation ou de tout nouveau site d'exploitation à moins de 100 mètres des limites des zones U et AU.

1.2- Sont admises sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif :

Exploitation agricole :
Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 70 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :

- d'être accessoires à l'exploitation agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
- si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Hormis le camping à la ferme, tout hébergement (gîte rural, chambres d'hôtes…) ne pourra se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments repérés. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les équipements de production d'énergie renouvelable, en dehors des champs de panneaux photovoltaïque au sol, sous réserve d'être implanté dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des bâtiments composant le siège d'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU.

Logements de fonction et annexes :
L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
- et que la construction soit implantée dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des bâtiments composant le siège d'exploitation agricole.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

L'extension des logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.

L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre un exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement.

L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti…) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).

Autres dispositions

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Extensions : L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Extensions dans l'enveloppe du bâtiment existant : l'extension d'une habitation existante dans l'enveloppe bâtiment existant, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol, est autorisée sous réserve de ne pas créer de logement(s) nouveau(x) (cas d'une longère composée d'une habitation et d'une grange contigüe transformée en extension du logement).

Annexes : L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2.
- elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Changements de destination : Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimale de 70 m²,
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

A 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

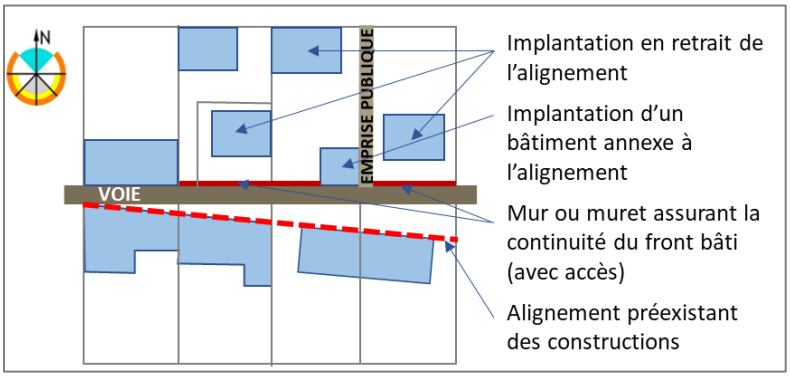
A 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

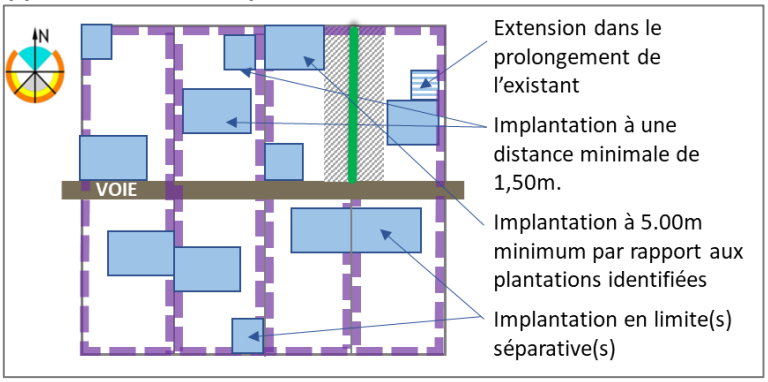


Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique (alignement préexistant des constructions), l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

A 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres,
- En présence d'un talus ou d'une haie identifiés au plan, ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

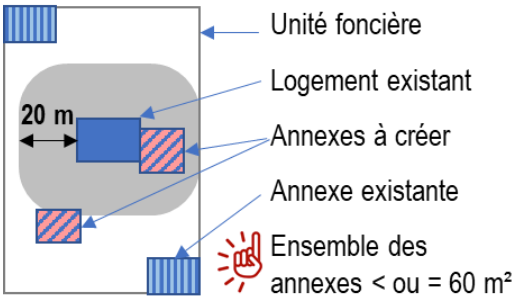


Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

A 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

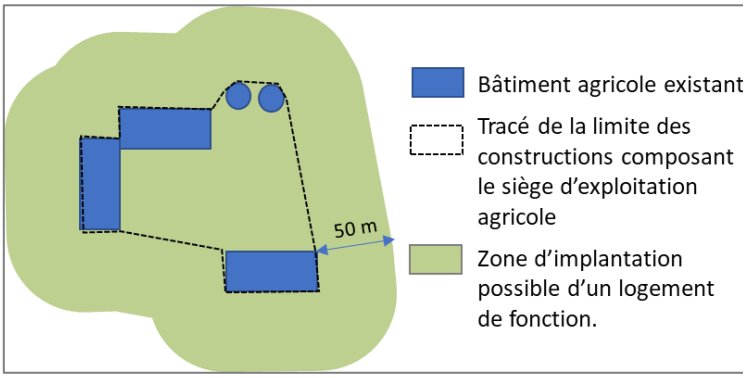
Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.



Devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole :

-Les logements de fonction, liés et nécessaires à l'exploitation agricole

-Les équipements de production d'énergie renouvelable (trackeur, …)



A 2.1.4- Hauteur des constructions :

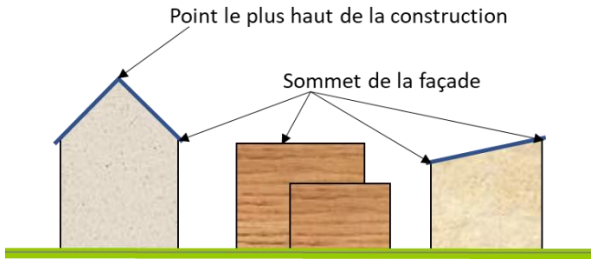
La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation, ne devra pas dépasser la hauteur de la construction initiale. En cas de réalisation d'un toit plat ou mono-pente de l'extension, le point le plus haut de l'extension ne devra pas dépasser la hauteur du sommet de la façade de la construction initiale.

De plus, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade[18]	Point le plus haut de la construction
Habitations	6.00 mètres	-
Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres
Bâtiments d'activité agricole	Non règlementé	Non règlementé

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.



La hauteur des éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques ne sont pas règlementés, sauf à remettre en cause le principe même de

[18] *Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.*

l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (silos ou autres installations).

La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle, dans ce cas, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.

A 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations :
Les logements de fonction des exploitations agricoles : Lorsque le logement de fonction est réalisé par construction neuve, son emprise au sol est limitée à 150 m².

Pour les locaux de gardiennage complémentaire à une exploitation agricole : L'emprise au sol est limitée à 30m².

L'extension des logements est mesurée par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes[19] à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à : 20 m² + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m² supplémentaires.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve que :
- Le bâtiment d'origine présente une emprise au sol minimale de 70 m² ;
- Le changement de destination s'effectue dans le volume existant sans extension simultanée ou ultérieure.

Annexes[20] : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. …) est limitée à 60 m².

A 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.
D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.
Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :
- La construction d'annexes en matériaux de fortune[21],

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

[20] 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.

[21] Improvisés et provisoires de type bâches, tôles,… inapproprié pour l'usage qui est en fait.

- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc…)

Les bâtiments d'activités agricoles :

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage. Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Autres bâtiments et constructions :

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis. La teinte blanche et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose… ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites. Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments principaux et annexes s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments présents sur le site.

L'isolation thermique par l'extérieur : L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

Toitures et couvertures :

La teinte des couvertures des habitations sera l'ardoise.
Les toitures terrasses pourront être enherbées.
Les toitures courbes et les toitures à quatre pans, type « pointe de diamant », sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :
- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiment secondaire.

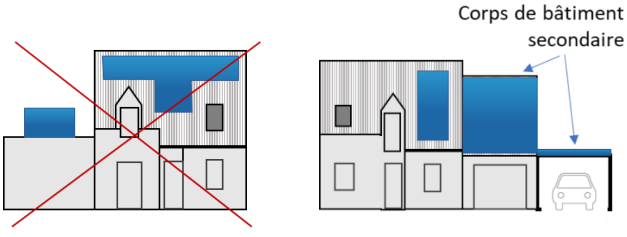


Illustration figurant à titre indicatif

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[22] et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Constructions identifiées au règlement graphique:

Des constructions sont repérées au plan par le figuré suivant ●, elles sont protégées au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Elles sont soumises au permis de démolir ;
- Tout travail d'aménagement et de restauration d'un bâtiment ancien reconnu comme élément constitutif du patrimoine communal devra :
  - Reprendre les matériaux, l'aspect et la mise en œuvre du patrimoine d'origine ou contemporain de la construction,
  - Les travaux devront se fonder sur la conservation des données d'origine ou sur leur restitution, dans la limite du possible.

Des secteurs de présomption de patrimoine archéologique sont identifiés au règlement graphique :

En application des articles R.523-1, R.523-4, R.523-8, L.522-5 du code du patrimoine et R.111-4 du code de l'urbanisme : 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.

Sont concernés : les permis de construire, de démolir, d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact.

A 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés, des parcelles boisées ainsi que des haies bocagères existantes a sont identifiés à préserver au titre des continuités écologiques selon les indications portées au règlement graphique. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[23] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » ou assurant des continuités écologiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation

[22] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

[23] On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

en mairie (**déclaration préalable**). Sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elles consisteront en à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

En zone humide : Sont seuls admis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

A 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

A 3- Equipement et réseaux

A 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

A et Aa 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes et des bâtiments agricoles. Les bâtiments agricoles pourront être alimentés en eau par un forage.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques : Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par le présent article.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

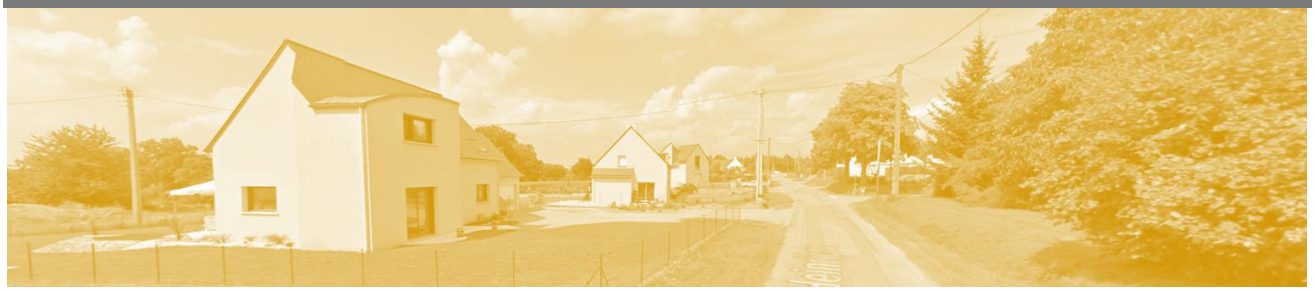
Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…) : Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Collecte des déchets ménagers et assimilés : Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Secteur d'habitation Ah



Ah 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[24]		O	Les extensions limitées[25] des constructions existantes et la construction de logements nouveaux, et leurs bâtiments annexes, sous réserve d'être situés à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière.
	Hébergement[26]		O	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

[24] *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.(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

[25] *Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».*

[26] *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. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

Ah 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ah 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

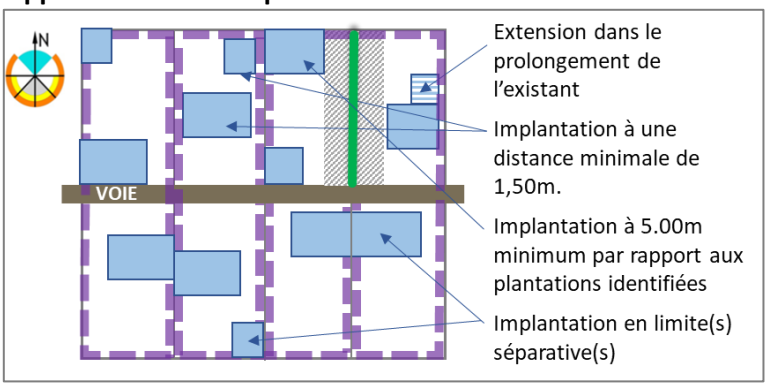
Ah 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles devront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de trois mètres de l'alignement des voies.

Ah 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres,
- En présence d'un talus ou d'une haie identifiés au plan, ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Ah 2.1.4- Hauteur des constructions :

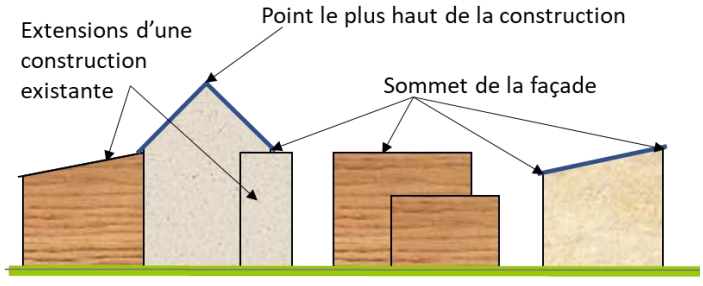
La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de la construction initiale. En cas de réalisation d'un toit plat ou mono-pente de l'extension, le point le plus haut de l'extension ne devra pas dépasser la hauteur du sommet de la façade de la construction initiale.

De plus, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade[27]	Point le plus haut de la construction
Habitations	6.00 mètres	-
Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.



La hauteur des éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques ne sont pas règlementés, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (silos ou autres installations).

La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle, dans ce cas,

[27] *Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.*

l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.

Ah 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations :

Les constructions nouvelles à destination de logements sont limitées à une emprise au sol de 150 m².

L'extension des logements est mesurée par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes[28] à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à : 20 m² + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m² supplémentaires.

Annexes[29] : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. …) est limitée à 60 m².

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

[29] 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.

Ah 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Volumétries : Les habitations devront de préférence faire référence à l'architecture traditionnelle présente sur le site dans lequel s'inscrit le projet.

Elles présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Façades : Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…, doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet, de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments à l'architecture traditionnelle de manière à s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Les matériaux non présents dans l'architecture traditionnelle (notamment les matériaux novateurs) pourront être autorisés à condition de justifier qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur blanche est interdite.

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

Les toitures/couverture :

Les matériaux autorisés pour les toitures qui présentent un faîtage sont l'ardoise ou un matériau de couleur similaire ; la tuile n'est autorisée que si elle est présente dans l'environnement proche. L'utilisation de matériaux d'un autre aspect (zinc ou bac acier...) que l'ardoise est autorisée pour les toitures à faibles pentes.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les projets contemporains, les extensions et les bâtiments annexes, sous réserve de justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :
- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

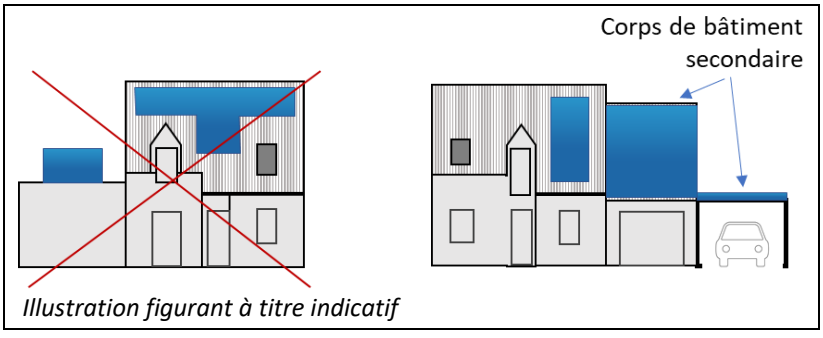


Illustration figurant à titre indicatif

Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public sauf si elles sont rendues nécessaires pour le soutènement des terres. Dans ce cas, leur hauteur sera limitée à 0.50m. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[30] et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Ah 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes a sont identifiés à préserver au titre des continuités écologique selon les indications portées au règlement graphique. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[31] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » ou assurant des continuités écologiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elles consisteront en à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Ah 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Ah 3- Equipement et réseaux

Ah 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

---

[30] A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …

[31] On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Ah 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques : Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

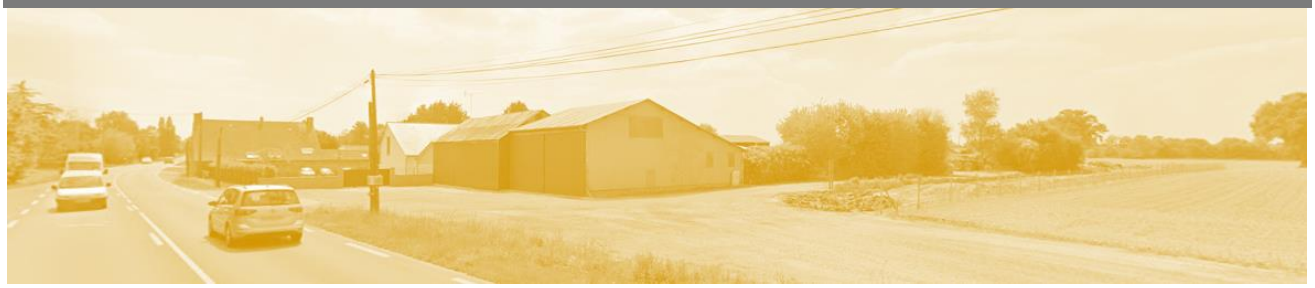
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie. Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…) Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Collecte des déchets ménagers et assimilés : Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Secteur d'activités artisanales Aha



Aha 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement[32]		O	Uniquement les habitations de gardiennage de 30m² d'emprise au sol et les extension des habitations existantes.
	Hébergement[33]	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante avec les bâtiments d'activités agricoles.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		O	Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU.
	Entrepôt		O	
	Bureau		O	

[32] *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.(Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

[33] *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. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).*

Aha 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aha 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

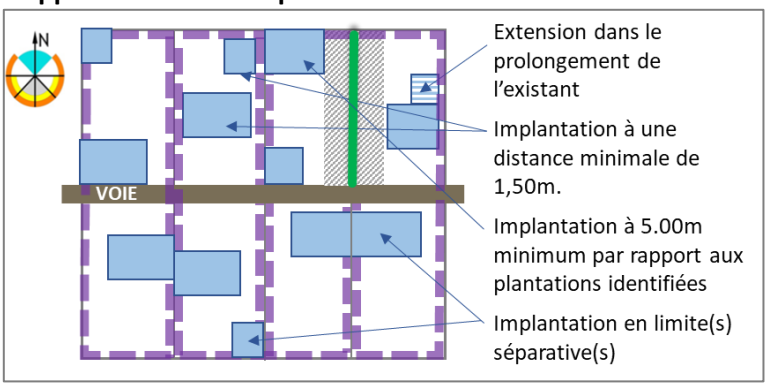
Aha 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles devront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de trois mètres de l'alignement des voies.

Aha 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

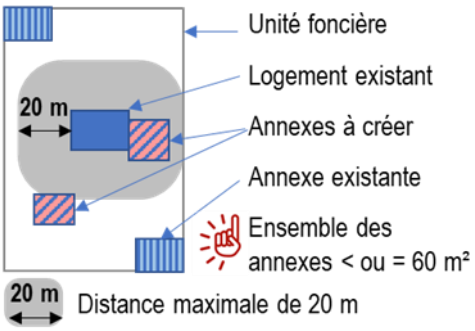
Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres,
- En présence d'un talus ou d'une haie identifiés au plan, ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Implantation des annexes des constructions à usages d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU : les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.



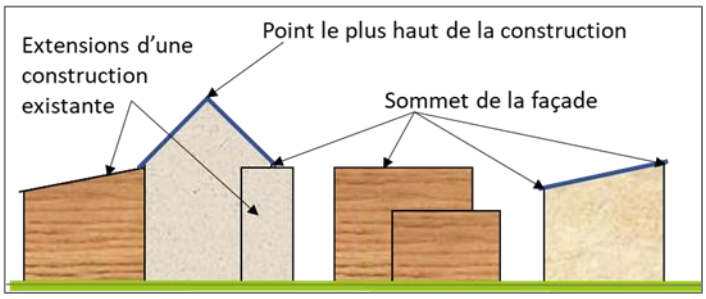
Aha 2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.
De plus, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade[34]	Point le plus haut de la construction
Habitations	6.00 mètres	-
Annexes aux habitations	3.50 mètres	3.50 mètres
En secteur Aha	-	12 mètres

[34] *Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.*

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.



La hauteur des éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques ne sont pas règlementés, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (silos ou autres installations).

La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle, dans ce cas, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.

Aha 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations :
Pour les locaux de gardiennage complémentaire à une exploitation agricole : L'emprise au sol est limitée à 30m².

L'extension des logements est mesurée par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes[35] à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à : 20 m² + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m² supplémentaires.

Annexes[36] : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. …) est limitée à 60 m².

Bâtiment d'activités : l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 60% de la surface du secteur Aa, soit 5000 m², tous types de construction confondus.

Aha 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Sont interdites :
- La construction d'annexes en matériaux de fortune[37],
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc…)

Projet de construction de bâtiment d'activités :

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand

---

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

[36] 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.

[37] Improvisés et provisoires de type bâches, tôles,… inapproprié pour l'usage qui est en fait.

paysage. Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Aha 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes sont identifiés à préserver au titre des continuités écologiques selon les indications portées au règlement graphique. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[38] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » ou assurant des continuités écologiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elles consisteront en à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

Aha 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

[38] On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

Aha 3- Equipement et réseaux

Aha 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Aha 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie. Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…) Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Collecte des déchets ménagers et assimilés : Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Zone naturelle et forestière N et de loisirs NL

N et NL 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

En secteur inondable identifiée au règlement graphique par la trame ci-contre, se reporter au règlement du PPRi de la Seiche et de l'Ise joint en annexe.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		O	Uniquement les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'être dans l'impossibilité technique (inconsistance du sol,…) de procéder à cette extension en zone Agricole, sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et les tiers.
	Exploitation forestière		O	
Habitations	Logement[39]		O	Sous réserve d'être situés à plus de 100 m d'une construction en lien avec l'activité agricole et forestière : ▪Les extensions limitées[40] des « habitations » : logement. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction. ▪Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situées à une distance maximale de 20 mètres

[39] Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

[40] Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

				mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. ▪Les changements de destination des constructions identifiées au plan ●, **après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).** ▪Les habitations de gardiennage de 30m² d'emprise au sol
	Hébergement[41]	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	**En secteur NL,** sous réserve **que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages; Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, les cheminements piétonniers, sportifs et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
	Hébergement hôtelier et touristique		O	Les changements de destination des constructions identifiées au plan ●, **après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics			O	Les locaux techniques, aires de stationnement, Les équipements d'intérêt collectif et services publics Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont

[41] Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

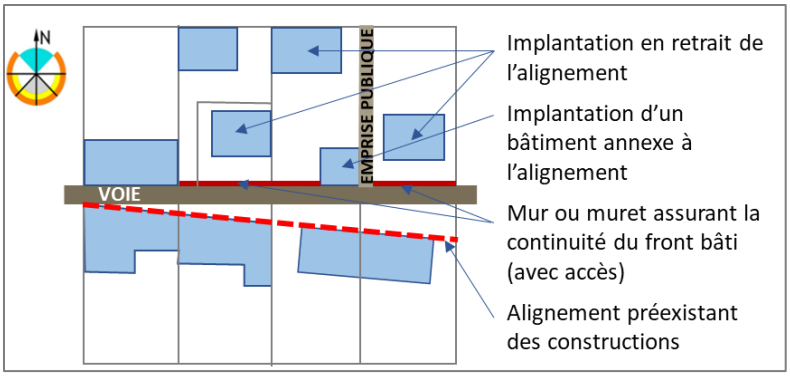
				nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. **En zone humide :** les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, sportifs (type CRAPA) et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

N et NL 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N et NL 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

N et NL 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :
-Soit à l'alignement,
-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.
Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

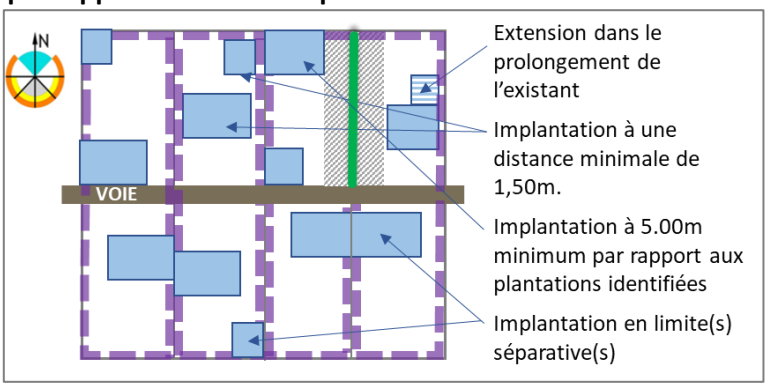


Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique (alignement préexistant des constructions), l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

N et NL 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres,
- En présence d'un talus ou d'une haie identifiés au plan, ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

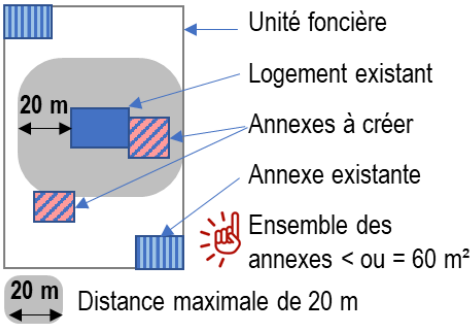


Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

N et NL 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

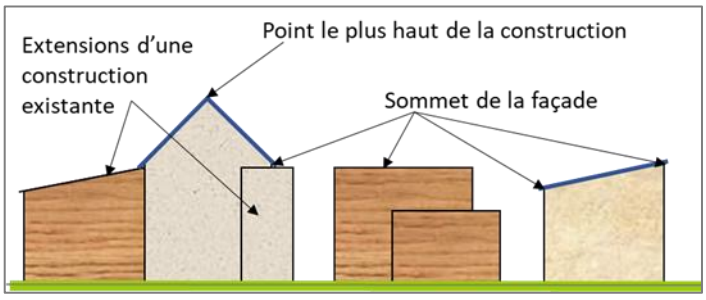
Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.



N et NL 2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de la construction initiale. En cas de réalisation d'un toit plat ou mono-pente de l'extension, le point le plus haut de l'extension ne devra pas dépasser la hauteur du sommet de la façade de la construction initiale.



Les constructions de bâtiments annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve que la hauteur maximale soit limitée à 3,50 m au point le plus haut de la construction.

N et NL 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations :

Pour les locaux de gardiennage complémentaire à une exploitation agricole : L'emprise au sol est limitée à 30m².

L'extension des logements est mesurée par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes[42] à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à : 20 m² + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m² supplémentaires.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve que :

- Le bâtiment d'origine présente une emprise au sol minimale de 70 m² ;
- Le changement de destination s'effectue dans le volume existant sans extension ultérieure.

Annexes[43] : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. …) est limitée à 60 m².

En secteur NL : l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 2% sur chaque secteur NL.

N et NL 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.
D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

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

Sont interdites :
- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc…)

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis. La teinte blanche et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose… ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites. Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments principaux et annexes s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments présents sur le site.

L'isolation thermique par l'extérieur :

---

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

[43] 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.

L'isolation thermique des constructions par l'extérieur est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction.

Toitures et couvertures :
La teinte des couvertures des habitations sera l'ardoise.
Les toitures terrasses pourront être enherbées.
Les toitures courbes et les toitures à quatre pans, type « pointe de diamant », sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :
- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

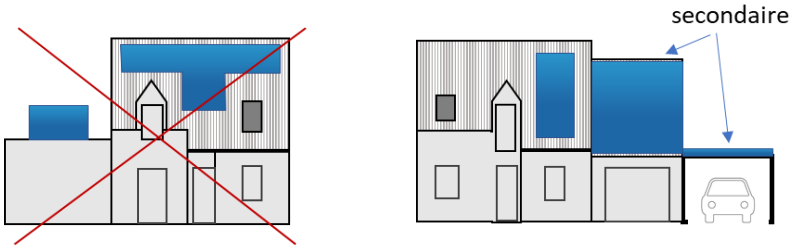


Illustration figurant à titre indicatif

Les bâtiments annexes :
Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

Les clôtures :
Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales[44] et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Des constructions sont repérées au plan par le figuré suivant ●, elles sont protégées au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Elles sont soumises au permis de démolir
- Tout travail d'aménagement et de restauration d'un bâtiment ancien reconnu comme élément constitutif du patrimoine communal devra :
- Reprendre les matériaux, l'aspect et la mise en œuvre du patrimoine d'origine ou contemporain de la construction,
- Les travaux devront se fonder sur la conservation des données d'origine ou sur leur restitution, dans la limite du possible.

Des secteurs de présomption de patrimoine archéologique sont identifiés au règlement graphique

[44] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier …*

En application des articles R.523-1, R.523-4, R.523-8, L.522-5 du code du patrimoine et R.111-4 du code de l'urbanisme : 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.

Sont concernés : les permis de construire, de démolir, d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact.

Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage. Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois…).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

N et NL 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés, des parcelles boisées ainsi que des haies bocagères existantes a sont identifiés à préserver au titre des continuités écologiques selon les indications portées au règlement graphique. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[45] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » ou assurant des continuités écologiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**). Sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elles consisteront en à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

[45] *On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.*

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont interdites.

En zone humide :

Sont seuls admis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

N et NL 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

N et NL 3- Equipement et réseaux

N et NL 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

N et NL 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

De plus en zone inondable : la conception et l'adaptation des réseaux devront prendre en compte le risque d'inondation à la valeur annoncée (cote de référence) en particulier pour l'évacuation des points bas (dispositifs anti-refoulement). De même, l'ensemble du réseau d'assainissement des eaux usées devra être étanche (tampons de regards notamment) de manière à limiter l'intrusion d'eaux parasites dans le réseau et en tête de station d'épuration.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques…)

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme

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

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/2017	DHUP/QV3

Les définitions retenues

Annexes

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.
Dans le cas du règlement du PLU de Balazé, les carports, préau, bûché,… entrent dans le cadre de la notion de bâtiment.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

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

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

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

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

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

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

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

Voies ou emprises publiques
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

Annexe
La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part

(article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.
II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations…), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

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

Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

Document réalisé par :

Atelier du MARAIS
PAYSAGE URBANISME

urba cabinet d'urbanisme

SARL Neotec URBA
20 Rue des Feuteries
BP 80149
35300 FOUGERES
Tel. : 09 83 94 47 67