

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ERCÉ PRÈS LIFFRÉ

4. RÈGLEMENT /

*Arrêté par délibération
du Conseil municipal du ... / ... /...*

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6

LEXIQUE / 16

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES / 27**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA / 28

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB / 37

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE / 47

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL / 56

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À
URBANISER / 63**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_c / 64

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_{cL} / 65

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_s / 66

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES / 67**

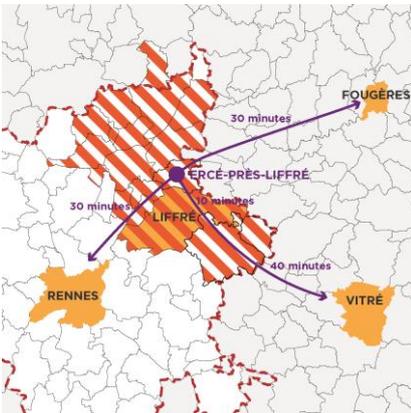
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A / 68

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ah / 78

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ae / 86



DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6



LEXIQUE / 16



INTRODUCTION

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme y compris ceux dispensés de toute formalité. La conformité impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre.

AVERTISSEMENT

Au-delà du PLU, le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...),
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...),
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...),
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...),
- le code forestier (exploitation forestière...),
- le code rural (exploitation agricole...)
- ...

LE PRINCIPE DE L'INDEPENDANCE DES LEGISLATIONS IMPOSE QUE LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME NE TIENNE PAS COMPTE DES REGLES AUTRES QUE CELLES FIGURANT DANS LE PLU ET LE CODE DE L'URBANISME. LES AUTORISATIONS D'URBANISME SONT DONC DELIVREES SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS ET DU RESPECT DES AUTRES REGLEMENTATIONS ET DES REGLES DU DROIT PRIVE.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Ercé-Près-Liffré.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS ...

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables :

Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

Art. R. 111-20 : 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.

Art. R. 111-23 : 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

Art R. 111-26 : 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.

Art. R. 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle.

Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLU, les règles des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil municipal du **XXX 2017**, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

1- Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

❖ En zones Urbaines (U) :

Les zones urbaines, dites « zones UA »

Sont classés en zone UA, les secteurs correspondant au centre urbain traditionnel. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones urbaines, dites « zones UB »

Sont classés en zone UB, les secteurs correspondant aux quartiers périphériques de développement urbain. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones urbaines, dites « zones UE »

Sont classés en zone UE, les secteurs correspondant à la zone d'accueil d'activités artisanales compatibles avec la proximité des quartiers d'habitation urbaine.

Les zones urbaines, dites « zones UL »

Sont classés en zone UL, les secteurs correspondant à la zone d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les zones urbaines, dites « zones ULep »

Sont classées en zone ULep, les zones réservées aux stations d'épuration.

Les zones urbaines, dites « zones ULc »

Sont classées en zone ULc, les zones réservées au cimetière.

❖ En zones à Urbaniser (AU) :

Les zones à urbaniser, dites « zones AUc »

Sont classés en zones AUc, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les zones à urbaniser, dites « zones AUcl »

Sont classés en zones AUcl, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les zones à urbaniser, dites « zones AUs »

Sont classés en zones AUs, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

❖ En zones Agricoles (A) :

Les zones agricoles, dites « zones A »

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

Les zones agricoles, dites « zones Anc »

Sont classées en zone Anc, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles est interdite.

Les zones agricoles, dites « zones Ae »

Sont classées en zone Ae, les zones correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole où les extensions des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées.

❖ En zones Naturelles (N) :

Les zones naturelles, dites « zones N »

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

Les zones naturelles, dites « zones Np »

Sont classées en zone Np les zones naturelles de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles.

2- Règlement littéral du PLU

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
- 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
- 3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- 2.4. Stationnement

3. Équipement et réseaux

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), les documents graphiques comportent également :

Les marges de recul

Dès lors qu'une marge de recul est portée au plan de zonage du PLU, aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois certains éléments de construction peuvent être autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses non couvertes et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au PLU qui précise leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

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

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les arbres isolés remarquables et les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies, les terrains cultivés et les espaces non bâtis : Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du

boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la commission bocage.

Les éléments repérés au titre de l'article L 151-11

Dans les zones agricoles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les éléments indiqués à titre informatif

Les zones humides : Les zones humides figurant sur le document graphique sont uniquement indiquées à titre informatif. Les zones humides, définies par les articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et création de plan d'eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent : la sécurité, le passage des réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable), les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées en accord avec les services de la police de l'eau.

ARTICLES 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Caractéristiques des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

Autorisations spéciales

1 / Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 1.3. à 3.2. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, réservoir, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

2 / Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

3 / Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque (inondation,...).
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des logements locatifs sociaux

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées 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 existante avant le commencement des travaux.

Cas d'impossibilité de satisfaire les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Densité pour les nouveaux programmes de logements en opération d'ensemble

L'ensemble des zones AUc fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les OAP. Chaque secteur devra tendre vers une densité de 20 logements/hectare.

ARTICLE 6 : DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME DECIDEES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Permis de démolir / Article L. 421-3 du Code de l'urbanisme

Conformément à la délibération du conseil municipal xxxx 2017, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie :

- D'une construction de plus de 20 m² d'emprise au sol.
- D'une construction qui constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur (puit, four ou bâti patrimonial).

Installations de clôtures / Article R* 421-12

Conformément à la délibération du conseil municipal xxxx 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le zonage

En dehors de ces zonages, le respect de la réglementation s'impose aussi même s'il n'est pas nécessaire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

LEXIQUE

Ce lexique définit les terminologies utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Abri :

Construction facilement démontable, déconnecté des réseaux et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².

Exemple : abri pour animaux (Construction permettant de protéger les animaux et leur aliment des intempéries)

Acrotère :

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de toiture ou dans le prolongement de ses murs de façade

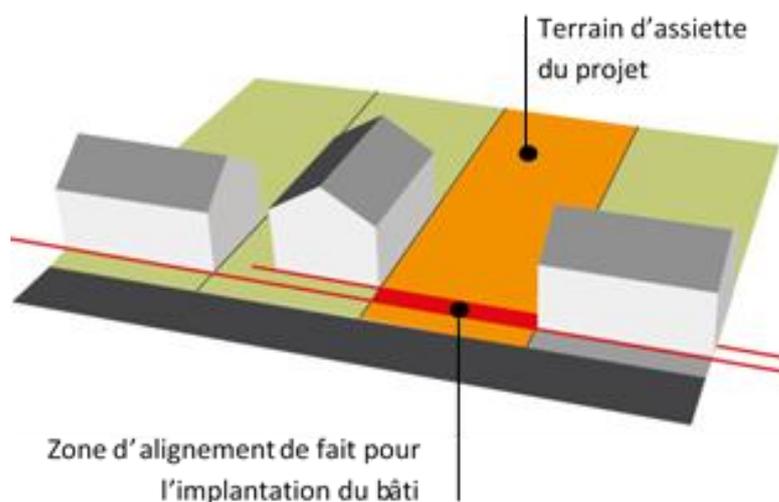
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

Activité destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Alignement de fait :

Implantation de constructions formant un front bâti régulier (ligne formée par des constructions alignées).



Alignement par rapport au domaine public :

Il correspond à la limite entre le domaine public et l'unité foncière privée.

Annexe :

Construction ou installation dissociée et de plus faible importance que la construction principale et implantée sur la même parcelle ou la même unité foncière.

La destination de l'annexe est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

Exemples : remise, cellier, abri de jardin, garage, carport, garage à vélos, four, puit, piscine... sont considérés comme une annexe s'ils sont détachés de celle-ci.

Les constructions à destination d'exploitation agricole (type étable, grange,...), même s'ils ne sont plus utilisés par l'activité agricole, ne peuvent être considérés comme des annexes à une habitation étant donné leur gabarit conséquent.

Arbres de haute tige :

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 m du sol et qui atteint au moins 4,00 m de hauteur.

Artisanat :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

Activité professionnelle indépendante de transformation, de réparation ou de prestation de services destinées principalement à la vente de biens ou de service relevant du registre des métiers de l'artisanat.

Attique :

Est considéré comme attique, le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins un mètre à la verticale des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Autres équipements recevant du public :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Équipements d'intérêt collectif dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour l'hébergement (hébergement d'urgence, terrain d'accueil des gens du voyage), pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples,...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (maisons de quartier,...). Cette sous-destination comprend également l'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cette sous-destination inclut également les professions libérales liées à la santé.

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur de la construction.

Bâtiment :

Construction aérienne édifée sur une unité foncière, de plus de 5 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Bâtiment d'intérêt patrimonial :

Bâtiment répondant aux quatre critères cumulatifs suivants :

1/ La construction doit présenter un réel intérêt patrimonial : construite en pierre, terre ou mixte des deux.

2/ La construction doit être constituée de quatre murs en pierre, terre ou mixte des deux et d'une toiture.

3/ La construction doit présenter une surface de plus de 50m² d'emprise au sol, si elle n'est pas accolée à un bâtiment principal déjà habité.

4/ Dans le cas d'une construction accolée à une habitation, celle-ci doit présenter au moins deux des critères suivants :

- Une emprise cadastrale différente du bâtiment principal habité,
- Un aspect extérieur non-uniforme au bâtiment principal habité (hauteur, toiture, façade),
- Un volume de taille plus importante que le bâtiment habité.

Bureau :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs secondaires et tertiaires (exemple : études, conception, informatique, recherche et développement...).

Cellule commerciale :

Construction située en rez-de-chaussée disposant d'une vitrine en façade sur rue.

Changement de destination :

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination à une autre définie dans le Code de l'Urbanisme.

Clôture :

Obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

Commerce de détail :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

Activité de vente de matière première ou de produits manufacturés, dans l'état où elles sont achetées (ou après transformation mineure) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soit les quantités vendues. L'activité peut également recouvrir la livraison et l'installation chez le client (meubles, électroménagers, ...)

Les activités qui relèvent de l'artisanat commercial au sens de l'INSEE (activité de charcuterie, boulangerie, boulangerie-pâtisserie, la pâtisserie, cuisson de produits de boulangerie...) sont considérées comme des commerces de détail.

Commerce de gros :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

Activité qui consiste à acheter, entreposer et vendre directement des marchandises généralement à une clientèle professionnelle (des détaillants, des utilisateurs professionnels ou à des collectivités) et ce quelles que soient les quantités vendues.

Construction :

Structure (sous-terrain, enterrée et aérienne) de plus de 5m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, même sans fondation est considérée comme étant une construction.

Construction avoisinante :

Construction qui se situe dans un rayon de 50 m maximum à vol d'oiseau.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche une autre construction (construction contiguë).

Destination :

La destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée.

Destination (R 151-27 du Code de l'urbanisme)	Sous-destination (R 151-28 du Code de l'urbanisme)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole

	Exploitation forestière
HABITATON	Logement Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Salle d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

Éléments architecturaux :

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

Emplacement réservé :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, espace vert,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol :

Est la projection verticale du volume de la construction, sans les ornements (éléments de modénature et marquises) ni les débords de toiture sauf s'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Entrepôt :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Constructions où sont stockés temporairement et éventuellement reconditionnés des produits ou matériaux.

Équipements sportifs :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football,...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases,... Les équipements sportifs intégrés dans d'autres équipements collectifs comme un établissement d'enseignement sont réputés suivre la sous destination de cet équipement.

Espace libre :

L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

L'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exemplarité énergétique ou environnementale :

Construction respectant au minimum trois des cinq critères de la qualité environnementale suivants, dont obligatoirement la récupération des eaux pluviales :

- Conception bioclimatique de la construction : optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel ; profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.
- Performance thermique au moins égale au label BBC Effinergie.
- Utilisation d'au moins une énergie renouvelable ou économe : énergie solaire, géothermie, aérothermie, hydrothermie, puits canadien, biomasse.
- Utilisation de matériaux renouvelables : matériaux certifiés « NF Environnement » ou « ecolabel européen » ou équivalent, et bois éco certifié.
- Récupération des eaux pluviales par un dispositif enterré.

Exploitation agricole :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

Activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».

Ensemble des opérations et activités d'abattage, façonnage et transport de bois, jusqu'à un dépôt plus ou moins provisoire, ou jusqu'à la porte de l'usine, qu'il s'agisse de bois d'œuvre ou de chauffage, ou de tout autre produit forestier (source : CNPF).

La destination « exploitation forestière » recouvre ainsi toutes les constructions et les entrepôts dont l'usage est le stockage du bois, des véhicules et autres machines nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise forestière.

Extension :

Correspond à l'agrandissement d'une construction principale ou d'une construction située sur le même terrain que la construction principale, dès lors que l'agrandissement est accolé à celle-ci.

Exemples : remise, cellier, abri de jardin, garage, carport, garage à vélos, four, puit, piscine... sont considérés comme une extension à l'habitation s'ils sont accolés à celle-ci.

Façade :

Ensemble des ouvrages ou partie d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'une construction.

Fond de parcelle :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Haie :

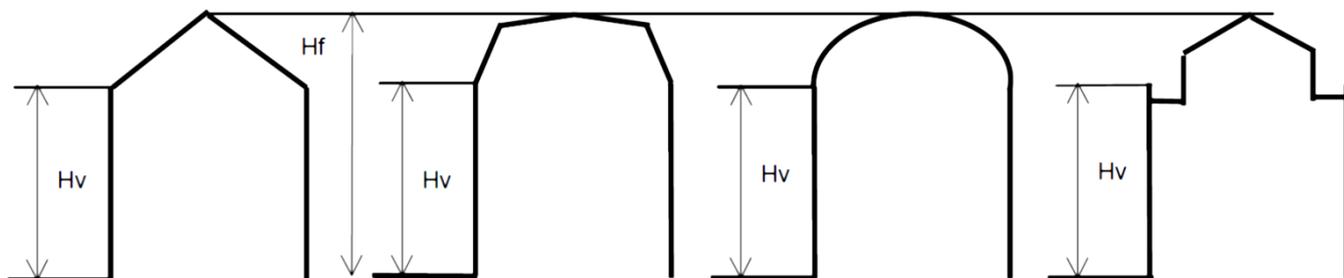
Une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec une présence d'arbustes, et, le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...).

Hauteur :

La hauteur verticale de la façade H_v est la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond :

- Pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture,
- Pour les toitures à brisis et terrasse, à l'égout du brisis,
- Pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe,
- Pour les constructions à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible.

La hauteur au faîtage H_f correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.



Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour les façades qui s'implantent au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit,

en rez-de-chaussée. Ainsi, suivant la pente naturelle du terrain, à partir du niveau de la voie d'accès, un immeuble pourra présenter des hauteurs différentes.

Hébergement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».

Logement principal d'une tiers personne dans une résidence ou un foyer avec services (Résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées, résidences pour personnes handicapées, résidence de service,...).

Industrie :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Activité de production, de construction ou de réparation sur site, susceptible de générer des nuisances et relevant du répertoire de l'industrie ou de l'artisanat du secteur de la construction.

Limite séparative :

Une limite séparative est une limite entre une propriété qui constitue le terrain d'assiette d'une construction et la ou les propriétés contigües.

Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Constructions des porteurs d'une mission de service public avec un accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture,...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat). Elle s'applique également aux constructions des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif ou d'un service industriel et commercial (SNCF,...).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, celles conçues pour le fonctionnement de réseaux (assainissement, eau, télécom, fibre,...) ou de services urbains ainsi que les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable.

Logement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, quelle que soit le mode d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit...). Cette sous-destination comprend également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, les chambres d'hôtes, gîtes...

Les différentes typologies de logements (collectifs, semi-collectifs, individuels...) sont définies par le code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul :

La marge de recul est une limite d'implantation des constructions par rapport à une voie publique, parallèle à celle-ci. Cette marge est mesurée à partir du milieu de la voie publique concernée.

Les marges de recul indiquées au document graphique du PLU répondent aux recommandations du département d'Ille et Vilaine (cf. règlement voirie départementale d'Ille et Vilaine).

Elles ont été instituées pour deux raisons principales :

- Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,
- Empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

Mitoyenneté :

Elle désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles contigus (mur, clôture,...).

Mur Bahut :

Mur bas surmonté supportant par, par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade.

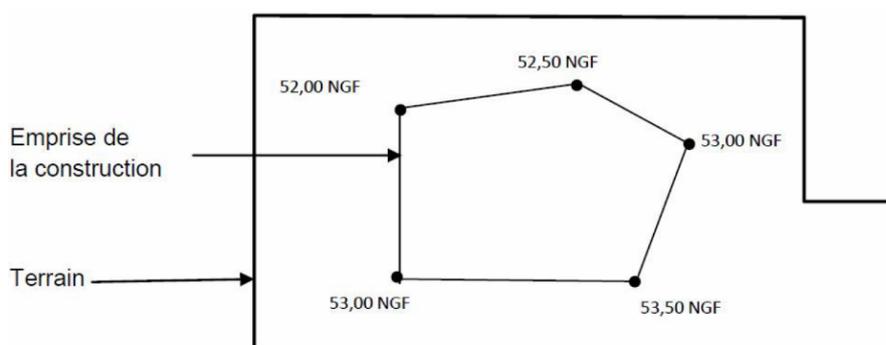
NGF :

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

Niveau moyen du terrain :

Niveau constitué par la moyenne arithmétique des altitudes NGF des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction, avant travaux.

Le niveau moyen du terrain est la somme des altitudes des sommets du polygone divisé par le nombre de sommets.



Dans l'exemple ci-contre, où l'emprise de la construction est définie par un polygone à 5 côtés, le niveau moyen du terrain est de 52,80 NGF : $(52,00 + 52,50 + 53,00 + 53,50 + 53,00)/5 = 52,80$ NGF

Nuisance :

Elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle,...

Petit patrimoine :

Le petit patrimoine regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue ». Exemple : fours, puits, chapelles, calvaires...

Plan d'aménagement d'ensemble :

Plan d'urbanisation qui doit porter sur la totalité des terrains de la zone concernée pour garantir la cohérence d'aménagement.

Retrait (distance d'implantation) :

Distance d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Réhabilitation d'une construction :

Fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Rénovation d'une construction :

Fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration d'une construction :

Fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Restauration :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».

Activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour une consommation immédiate en direct par une clientèle, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises.

Ruine :

Est considérée comme une ruine et peut donc être restaurée, une construction dont les caractéristiques principales initiales sont reconnaissables visuellement et physiquement sur le terrain : emprise au sol, hauteur de la construction, forme de la charpente, emplacement des ouvertures...

Salles d'art et de spectacles :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Site de production agricole :

Un site de production agricole peut être constitué de plusieurs constructions liées à l'activité économique agricole d'une même entreprise, dont les destinations relèvent de plusieurs catégories : D'une manière générale, la destination des constructions est liée à l'usage qui en est fait.

Construction à destination « exploitation agricole » (cf. définition plus haut) :

- Constructions nécessaires à l'acte de production (salle de traite, stabulation, stockage matériel, stockage fourrage...)
- Constructions liées aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation...)

Autres constructions présentes sur le site de production agricole :

- Logement de l'exploitant : destination habitation. Les chambres d'hôtes comprises dans le logement de l'exploitant relèvent de la destination habitation
- Gîte (logement meublé voué à être loué sans service d'hôtellerie spécifique) : destination habitation

Une même entreprise agricole peut posséder plusieurs sites de production.

Siège d'exploitation agricole :

Le siège correspond à l'adresse administrative de l'exploitation agricole.

Surface de plancher : (R 111-22 du Code de l'urbanisme).

La surface plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces affectées à l'habitation.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Tiers (référence à la zone A) :

Un tiers est celui qui reste à demeure (CAA de Nantes du 10/07/15 - 14NT01924).

Unité foncière :

Est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE UA / 28**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE UB / 37**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE UE / 47**



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE UL / 56**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

UA 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et d'habitations légères de loisirs.

- Les casses de véhicules.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du petit patrimoine (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

UA 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UA 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

UA 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UA 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1 Implantation des constructions

UA 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles (hors annexes et abris) s'implanteront pour tous leurs niveaux à l'alignement de fait. L'enclave privative de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les constructions annexes, peuvent s'implanter à l'alignement dès lors qu'ils sont en matériaux ou aspects identiques à ceux de la construction principale. A défaut, ces constructions annexes s'implanteront en retrait d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 mètres lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, la règle générale s'applique.
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas les présentes règles d'implantation, sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée au-delà de la ligne de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

UA 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. Les constructions (hors annexes et abris) doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre.

Fond de parcelle

3. Les façades aveugles en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

4. Les façades avec vue en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.

Dispositions particulières

5. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas les présentes règles d'implantation sont autorisées dans le prolongement de la construction.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée au-delà de la ligne de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

UA 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UA 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UA 2.1.3 Règles de hauteur

Règles générales

1. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions avoisinantes du projet.
2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 14 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres.

UA 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les façades

4. Les façades doivent être adaptées à la nature et au caractère architectural du bâti existant. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches, etc.

5. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

6. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines, etc.).

Les toitures

7. Pour toute construction neuve (hors annexe), si les bâtiments sont couverts d'une toiture à une ou plusieurs pentes (hors toiture à faible pente bordées par un acrotère), celles-ci doivent s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° et doivent être réalisées soit en ardoise, soit en zinc.

8. Pour les annexes et les constructions à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, la toiture doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

9. Les panneaux solaires devront s'intégrer à la construction.

UA 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial répondant aux critères de sélection listés dans le lexique du présent règlement, les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

UA 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (cf. lexique) ou qui sont à énergie positive.

UA 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UA 2.2.5 Densité

Non réglementé.

UA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UA 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UA 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâties, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

UA 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UA 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UA 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
2. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
3. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.
4. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

UA 2.4 Stationnement

UA 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

UA 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

UA 2.4.2.1 Habitation

Pour l'habitat individuel, deux places de stationnement extérieures par logement aménagés sur le terrain de la construction ; dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.

Pour l'habitat collectif, deux places de stationnement par logement ; et pour le stationnement des deux roues, 1 m² de stationnement par logement.

Pour les hébergements, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

UA 2.4.2.2 Commerces et activités de services

Non réglementé.

UA 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UA 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Non réglementé.

UA 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UA 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UA 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 5 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

UA 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UA 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UA 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UA 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UA 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain.

UA 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrain.

UA 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte défini et validé par les élus.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UB 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Bureau

UB 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et d'habitations légères de loisirs.
- Les casses de véhicules.

- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du petit patrimoine (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

UB 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UB 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UB 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UB 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UB 2.1.1 Implantation des constructions

UB 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles (hors annexes et abris) s'implanteront à l'alignement de fait. L'enclave privative de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.
2. Lorsqu'il n'existe pas d'alignement de fait, les constructions nouvelles (hors annexe) s'implanteront avec un recul maximum de 5 mètres perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public. L'enclave privative de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Les constructions annexes, peuvent s'implanter à l'alignement dès lors qu'ils sont en matériaux ou aspects identiques à ceux de la construction principale. A défaut, ces constructions annexes s'implanteront en retrait d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.
 - L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
 - Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 mètres lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, la règle générale s'applique.
 - Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas les présentes règles d'implantation, sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
 - Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée au-delà de la ligne de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.
4. Les constructions incluses dans la **ZAC du bocage de l'Illet** devront prendre en compte et respecter les dispositions graphiques afférentes, en plus des dispositions suivantes :
 - Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise publique (pour tout ou partie de la construction), ou bien en retrait d'au moins 1 mètre.
 - L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

UB 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre.

Fond de parcelle

2. Les façades aveugles en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

3. Les façades avec vue en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas les présentes règles d'implantation sont autorisées dans le prolongement de la construction.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée au-delà de la ligne de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

5. Les constructions incluses dans la **ZAC du bocage de l'Illet** devront prendre en compte et respecter les dispositions suivantes :

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative (pour tout ou partie de la construction), elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas les présentes règles d'implantation sont autorisées dans le prolongement de la construction.

UB 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UB 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UB 2.1.3 Règles de hauteur

Règles générales

1. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 11 mètres au faîtage.
2. Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 14 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres.

Disposition particulière

4. Les constructions incluses dans la **ZAC du bocage de l'Illet** devront prendre en compte et respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 11 mètres au faîtage.
- Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 14 mètres au faîtage.
- Lorsqu'un retrait de façade est réalisé, une hauteur supérieure à l'égout du toit, mais restant toutefois inférieure à 11,00 mètres, pourra être autorisée ponctuellement sur une longueur maximale correspondant à la moitié du linéaire de la façade.
- La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres.

UB 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les façades

4. Les façades doivent être adaptées à la nature et au caractère architectural du bâti existant. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches, etc.

5. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

6. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissèlement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines, etc.).

Les toitures

7. Pour toute construction neuve (hors annexe), si les bâtiments sont couverts d'une toiture à une ou plusieurs pentes (hors toiture à faible pente bordées par un acrotère), celles-ci doivent s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° et doivent être réalisées soit en ardoise, soit en zinc.

8. Pour les annexes et les constructions à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, la toiture doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

9. Les panneaux solaires devront s'intégrer à la construction.

UB 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial répondant aux critères de sélection listés dans le lexique du présent règlement, les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

UB 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (cf. lexique) ou qui sont à énergie positive.

UB 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UB 2.2.5 Densité

Non réglementé.

UB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UB 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UB 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

UB 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UB 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UB 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
2. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
3. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.
4. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

UB 2.4 Stationnement

UB 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

UB 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

UB 2.4.2.1 Habitation

Pour l'habitat individuel, deux places de stationnement extérieures par logement aménagés sur le terrain de la construction ; dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.

Pour l'habitat collectif, deux places de stationnement par logement ; et pour le stationnement des deux roues, 1 m² de stationnement par logement.

Pour les hébergements, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

UB 2.4.2.2 Commerces et activités de services

Non réglementé.

UB 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UB 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Non réglementé.

UB 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UB 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UB 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 5 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

UB 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UB 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UB 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UB 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UB 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain.

UB 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrain.

UB 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte défini et validé par les élus.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

UE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UE 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

UE 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les constructions à usage d'habitation (y compris les annexes) sous réserve cumulativement :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements ou équipements de la zone.
 - d'être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité, ou bien d'être dans son prolongement. Les extensions du logement se feront en continuité du volume principal (extension ou surélévation).
 - que la surface de plancher total cumulée n'excède pas 150 m².

- que la surface affectée au logement n'excède pas 50% de la surface de plancher de la construction
- Les constructions à usage de commerce, de type “show-room”, dès lors qu’elles ne constituent pas l’activité principale de l’activité artisanale.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d’intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s’applique pas.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l’implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :
 - d’être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.
 - de contribuer à l’amélioration de l’état du sol existant.
 - d’être nécessaires à la réalisation de dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales.

UE 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UE 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UE 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UE 2.1.1 Implantation des constructions

UE 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement de fait ou avec un recul minimum de 6 mètres perpendiculairement à l'alignement des routes départementales ou avec un recul minimum de 3 mètres perpendiculairement à l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions pourront s'implanter à l'alignement lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle, sauf pour les constructions en limite des routes départementales.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée au-delà de la ligne de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

UE 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives et fond de parcelle

1. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative et/ou sur la limite de fond de parcelle (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment), elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

2. Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée au-delà de la ligne de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

UE 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UE 2.1.2 Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 70 % de la superficie des terrains.

UE 2.1.3 Règles de hauteur

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, etc.).

UE 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les façades

4. Les façades doivent être adaptées à la nature et au caractère architectural du bâti existant.
5. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
6. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, etc.

Les toitures

7. Pour toute construction neuve, la toiture doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.
8. Les panneaux solaires devront s'intégrer à la construction.

Les locaux et équipements techniques

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

12. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Antennes et pylônes

13. Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage. L'implantation d'éoliennes est autorisée.

Enseignes

14. Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.

15. L'emplacement des enseignes situées sur la construction est déterminée de manière à ne pas dépasser le gabarit des façades des constructions.

16. Les totems sont autorisés.

Aires de stockage

17. Les aires de stockage sont positionnées, organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

18. Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux sauf passages de véhicules et accès divers.

UE 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UE 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UE 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UE 2.2.5 Densité

Non réglementé.

UE 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UE 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UE 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

UE 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UE 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UE 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
2. Les clôtures en limites séparatives comportent une bande végétale d'une largeur de 1 mètre minimum, sous la forme de haie ou d'alignement d'arbres.
3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
4. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

UE 2.4 Stationnement

UE 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

UE 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

UE 2.4.2.1 Commerces et activités de services

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

UE 2.4.2.2 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

UE 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UE 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UE 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UE 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UE 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UE 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UE 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain.

UE 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrain.

UE 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte défini et validé par les élus.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

UL 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UL 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

UL 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la destination de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du petit patrimoine (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leurs annexes.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

UL 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UL 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UL 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UL 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UL 2.1.1 Implantation des constructions

UL 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Non réglementé

UL 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

UL 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UL 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UL 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé

UL 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les façades

4. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les toitures

5. Les toitures doivent être réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement.

6. Les panneaux solaires devront s'intégrer à la construction.

UL 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UL 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UL 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UL 2.2.5 Densité

Non réglementé.

UL 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UL 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UL 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

UL 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

UL 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UL 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

2. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
3. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

UL 2.4 Stationnement

UL 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

UAL2.4.2 Dispositions particulières

Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UL 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UL 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UL 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UL 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UL 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UL 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UL 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UL 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain.

UL 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrain.

UL 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte défini et validé par les élus.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE AUc / 64**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE AUcL / 65**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE AU_s / 66**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

AUc 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans la zone UB.

AUc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone UB.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

AUc 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

AUc 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

AUc 1.3.2 Mixité sociale

Sur les secteurs de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage, les opérations d'aménagement d'ensemble comporteront un minimum de logements sociaux (accession sociale ou locatif social) tel que défini ci-dessous :

- AUc1 : un minimum de 10 % de logements sociaux
- AUc2 : un minimum de 20 % de logements sociaux
- AUc3 : un minimum de 20 % de logements sociaux
- ...

POUR LES ARTICLES AUc 2.1 A AUc 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UB (UB 2 et UB 3) ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques à chaque zone AUc.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUcL

AUcL 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUcL 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans la zone UL.

AUcL 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter le règlement de la zone UL.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

AUcL 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

AUcL 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

AUcL 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

POUR LES ARTICLES AUcL 2.1 A AUcL 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UL (UL 2 et UL 3).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_s

AU_s 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AU_s 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

AU_s 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes,
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui rendent impropre à l'urbanisation ultérieure.

2. Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et environnementale, les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

AU_s 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

AU_s 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

AU_s 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE A / 68**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE Ah / 78**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE Ae / 86**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

A 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Dispositions générales

- Sont autorisées les activités de restauration sous réserve de la présence des équipements nécessaires : capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement.
- Sont autorisées les hébergements hôteliers et touristiques sous réserve de la présence des équipements nécessaires : capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement.

Pour les exploitants agricoles

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole. Un seul logement est autorisé par site de production agricole existant nécessitant une présence permanente dès lors qu'aucun logement n'est déjà existant. En cas de création d'un logement ou d'une annexe, ces derniers doivent être réalisés prioritairement par changement de destination d'un bâtiment répondant aux critères de définition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial (cf. lexique). Si aucun bâtiment ne remplit ces critères pour un changement de destination, la construction d'un logement neuf ou d'une annexe neuve est alors possible.
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial existants (cf. lexique) à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- L'extension des constructions existantes. L'extension des constructions ne doit pas générer la création de nouveaux logements.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.
- Les abris (voir lexique).

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Pour les tiers

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial existants repérées aux documents graphiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1. / OU d'être transformé en habitation.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants. L'extension des habitations ne doit pas générer la création de nouveaux logements.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.
- Les abris (voir lexique).

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

A 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

A 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

A 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

A 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A 2.1.1 Implantation des constructions

A 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des routes départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.
2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies.
4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

A 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. En dehors des abris, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout/acrotère, **sans être inférieure à 3 mètres.**
2. Les abris doivent être édifiés à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un secteur d'habitation.

A 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Sur un site de production agricole, tout nouveau logement doit être édifié à une distance maximale de 30 mètres par rapport aux constructions existantes sur la même propriété.
2. Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

A 2.1.2 Emprise au sol

1. L'emprise au sol d'une nouvelle construction à destination de logement sur un site d'exploitation agricole est limitée à **150 m²**.
2. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :
 - pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 70 m² : est autorisé 50% d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
 - pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² : est autorisé 30% d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
3. Les annexes devront respecter une emprise au sol cumulée de 60 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.
4. Les abris devront respecter une emprise au sol cumulée de 30 m².

A 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole, en dehors des installations et équipements techniques agricoles, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations et équipements techniques agricoles (exemple : les silos, les cuves et les ponts roulants,...).

4. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder **6 mètres à l'égout/acrotère et 11 mètres au faîtage**.

5. La hauteur maximale du bâtiment annexe à l'habitation autorisé n'excédera pas 4,50 mètres au point le plus haut.

6. La hauteur maximale d'un abri n'excédera pas 3 mètres.

A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les façades

4. Les constructions à destination d'exploitation agricole devront être réalisées soit en bardage bois soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

5. Les extensions d'un bâtiment agricole devront s'harmoniser avec la construction principale.

6. Pour les nouveaux logements et les extensions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

7. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

8. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

Les toitures

9. Pour la construction des bâtiments agricoles, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

10. La toiture des constructions d'habitation et des constructions autorisées à changer de destination doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

11. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

12. La couverture doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, cages techniques d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

13. Les panneaux solaires devront s'intégrer à la construction.

A 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial répondant aux critères de sélection listés dans le lexique du présent règlement, les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

A 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

A 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

A 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

A 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

A 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

A 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

A 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

A 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
2. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
3. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.
4. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.
5. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

A 2.4 Stationnement

A 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.
3. Les nouvelles constructions et installations devront comporter au minimum deux places de stationnement non couvertes en plus du garage.

A 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

A 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

A 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

A 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

A 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

A 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

A 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain.

A 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrain.

A 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte défini et validé par les élus.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

Ah 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ah 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt

Ah 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions de nouvelles d'habitation.
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial existants repérées aux documents graphiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.
- Les abris (voir lexique).

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Ah 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ah 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ah 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Ah 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ah 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Ah 2.1.1 Implantation des constructions

Ah 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

1. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies.
2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Ah 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. En dehors des abris, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout/acrotère, **sans être inférieure à 3 mètres.**
2. Les abris doivent être édifiés à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un secteur d'habitation.

Ah 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

Ah 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

Ah 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder **6 mètres à l'égout/acrotère et 11 mètres au faîtage.**

3. Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage.

4. La hauteur maximale du bâtiment annexe à l'habitation autorisé n'excédera pas 4,50 mètres au point le plus haut.

5. La hauteur maximale d'un abri n'excédera pas 3 mètres.

Ah 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ah 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les façades

4. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

5. Pour les nouveaux logements et les extensions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

6. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

7. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

Les toitures

8. La toiture des constructions d'habitation et des constructions autorisées à changer de destination doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

9. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

10. La couverture doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, cages techniques d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

11. Les panneaux solaires devront s'intégrer à la construction.

Ah 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial répondant aux critères de sélection listés dans le lexique du présent règlement, les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

Ah 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

Ah 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ah 2.2.5 Densité

Non réglementé.

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

Ah 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Ah 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Ah 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Ah 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Ah 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
2. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
3. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.
4. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.
5. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

Ah 2.4 Stationnement

Ah 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.
3. Les nouvelles constructions et installations devront comporter au minimum deux places de stationnement non couvertes en plus du garage.

Ah 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ah 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ah 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Ah 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ah 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Ah 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ah 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ah 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ah 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain.

Ah 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrain.

Ah 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte défini et validé par les élus.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ae

Ae 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ae 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Industrie

Ae 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes.
- Le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est obligatoire pour assurer le gardiennage de l'activité économique. Un seul logement est autorisé par site d'activité économique existant nécessitant une présence permanente dès lors qu'aucun logement n'est déjà existant.
- Le changement de destination des bâtiments, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, uniquement pour les activités économiques.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.
- Les abris (voir lexique).

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Sont interdites toutes constructions neuves d'habitation, hormis le logement des personnes dont la présence permanente est obligatoire pour assurer le gardiennage de l'activité et hormis les extensions et les annexes aux habitations existantes.

4. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Ae 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ae 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Ae 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

Ae 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Ae 2.1.1 Implantation des constructions

Ae 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Le long des routes départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU.
2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies.
4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Ae 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. En dehors des abris, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout/acrotère, **sans être inférieure à 3 mètres.**
2. Les abris doivent être édifiés à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un secteur d'habitation.

Ae 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être édifiée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à cette habitation.

Ae 2.1.2 Emprise au sol

1. L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à **200 m².**
2. L'extension des habitations est autorisée, dans la limite de :

- pour les constructions d'une emprise au sol maximale de 70 m² : est autorisé 50% d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.
- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 m² : est autorisé 30% d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

3. L'extension d'un logement ne doit pas générer de création de nouveaux logements.

4. Les annexes devront respecter une emprise au sol cumulée de 60 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

5. Les abris devront respecter une emprise au sol cumulée de 30 m².

Ae 2.1.3 Règles de hauteur

Disposition générale

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Dispositions particulières

2. La hauteur des constructions à destination d'activité économique ne pourra excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage.

3. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 6 mètres à l'égout/acrotère et 11 mètres au faîtage.

4. La hauteur maximale du bâtiment annexe à l'habitation autorisé n'excédera pas 4,50 mètres au point le plus haut.

5. La hauteur maximale d'un abri n'excédera pas 3 mètres.

Ae 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ae 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les façades

4. Les constructions à destination d'activité économique devront être réalisées soit en bardage bois soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

5. Les extensions d'un bâtiment d'activité économique devront s'harmoniser avec la construction principale.

6. Pour les nouveaux logements et les extensions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

7. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches.

8. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois.

Les toitures

9. Pour la construction des bâtiments à destination d'activités économiques, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

10. La toiture des constructions d'habitation et des constructions autorisées à changer de destination doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

11. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.

12. La couverture doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, cages techniques d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

13. Les panneaux solaires devront s'intégrer à la construction.

Ae 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

Ae 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

Ae 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

Ae 2.2.5 Densité

Non réglementé.

Ae 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ae 2.3.1 Surface non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

Ae 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Ae 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Ae 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Ae 2.3.5 Clôtures

1. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
2. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
3. Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0,25 mètres pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.
4. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.
5. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

Ae 2.4 Stationnement

Ae 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

3. Les nouvelles constructions et installations devront comporter au minimum deux places de stationnement non couvertes en plus du garage.

Ae 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ae 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ae 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Ae 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ae 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Ae 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ae 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ae 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

2. Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ae 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain.

Ae 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrain.

Ae 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte défini et validé par les élus.