

COMMUNE DE LA FRESNAIS

Département d'Ille et Vilaine (35)



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 29 FEVRIER 2024

REGLEMENT ECRIT

Pièce n°5.1

TITRE I	5
DISPOSITIONS GENERALES	5
SECTION 1.INTRODUCTION GENERALE	6
SECTION 2.DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	11
SECTION 3.LEXIQUE	21
SECTION 4.MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLU	28
TITRE II	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	30
SECTION 1.DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	30
SECTION 2.CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	33
SECTION 3.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	38
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	39
SECTION 1.DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	39
SECTION 2.CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	42
SECTION 3.ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	47
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	48
SECTION 1.DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	48
SECTION 2.– CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	50
SECTION 3.– ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	55
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	56
SECTION 1.DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	56
SECTION 2.– CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	58
SECTION 3.– ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	61
TITRE III	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	64

SECTION 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	64
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	66
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	73
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	74
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	75
SECTION 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	75
SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	77
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	77
ANNEXES.....	78
Listes des essences locales.....	78
Liste des espèces invasives.....	79
Liste des espèces allergisantes :	80
Listes des teintes (nuancier).....	81

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

SECTION 1. INTRODUCTION GENERALE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Fresnais.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLU

Le présent règlement est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU de La Fresnais sont opposables à « 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 » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES

En application à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLU se substitue 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 qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Demeurent donc applicables au territoire de La Fresnais, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

REGLES CONCERNANT LA DISTANCE ET LA RECIPROCITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Aux règles du présent PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique, annexées au PLU. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du PLU. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

Une cartographie des Servitudes d'Utilité Publique est annexée au présent PLU.

PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET DE RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code civil, du Code forestier, du Code minier, du Code rural, du Code de la santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines regroupent les zones suivantes :

- La **zone UC** correspond à la zone urbaine à vocation mixte couvrant le centre-ville ;
- La **zone UE** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat couvrant les tissus résidentiels pavillonnaires en extension de la centralité ;
- La **zone UA** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités économiques ;
- La **zone UL** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'équipements.

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

La **zone 1AU** correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme ;

LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONES A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DITE « ZONES N »

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

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

ÉDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune de La Fresnais est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et de la **délibération municipale n°88 en date du 10 octobre 2007**.

TRAVAUX NECESSAIRE A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

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

RETAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLE PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

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

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT NON CONFORME

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

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

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichage les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'**article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier**.

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

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

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

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

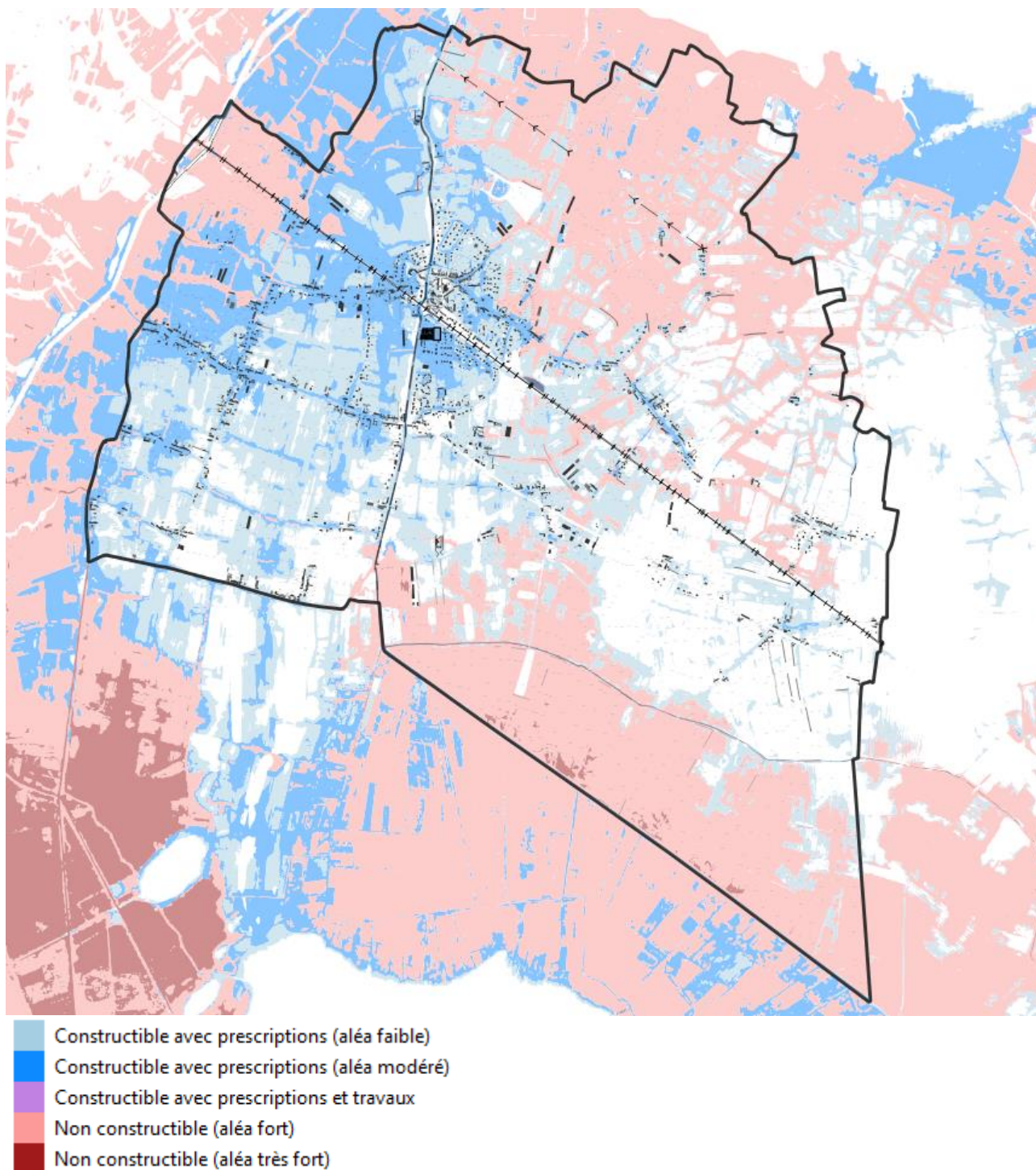
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À UN RISQUE

ZONES SOUMISES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

La commune de La Fresnais est couverte par le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine du Marais de Dol, approuvé par arrêté préfectoral le 25 août 2016.

Il convient de se reporter aux annexes du PLU pour consulter la carte réglementaire et le règlement du PPRSM.

Extrait de la carte réglementaire du PPRSM :



SECTION 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme.

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

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé ;
- Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

Les accès aux propriétés sont également admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements, les exhaussements du sol, les drainages et busages, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

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

La **disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027** fixe le principe de compensation suivant :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire réalisé en 2021. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, selon la loi du 24 juillet 2019 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABORDS DES COURS D'EAU ET BIEZ

Dans une bande de recul d'une largeur fixe de 10m, comptée à partir du sommet de la berge, sont interdites toutes constructions, extensions, terrassements, affouillements, drainage, busages.

Concernant les cours d'eau et biez identifiés par l'Association Syndicale des Dignes et Marais de Dol, le maintien d'une bande inconstructible de 8 m d'un côté ou de l'autre de la berge est demandé afin de permettre l'entretien des canaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur le règlement graphique, sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale ou partielle est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour les parties présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. Elles pourront cependant être refusées si de par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec le bâtiment repéré conduisent à une altération significative de ce dernier.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs éléments de paysages sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies remarquables identifiées sur les documents graphiques du règlement sont protégées :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable.
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, présentant les mêmes fonctionnalités écologiques, à hauteur de 200% au minimum du linéaire détruit.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas sur l'assiette des servitudes d'utilités publiques relatives aux canalisations de gaz, au transport d'électricité et aux emprises ferroviaires, identifiées aux pièces 6.1 et 6.2 du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMBLEMES RÉSERVÉS

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés reportée en annexe du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX A PROTEGER OU CREER

Au titre de l'article **L.151-16 du Code de l'urbanisme**, sont identifiés au règlement graphique les linéaires commerciaux à protéger ou à créer.

Les locaux commerciaux, artisanaux, ou de service identifiés ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article **L.151-11 2° du Code de l'urbanisme**, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone.

Au titre du code de l'urbanisme, la CDPENAF et la CDNPS émettent un avis conforme au moment de l'autorisation d'urbanisme pour les bâtiments changeant de destination.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Conditionnement de la réalisation des secteurs d'OAP identifiés au règlement graphique :

La réalisation des secteurs d'OAP identifiés au règlement graphique est conditionnée, au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, à l'élaboration du schéma directeur d'assainissement par Saint-Malo Agglomération et le cas échéant, à des travaux sur le réseau d'assainissement et la station d'épuration.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public.

Le schéma de collecte devra privilégier la continuité de circuit du véhicule avec des voies débouchant systématiquement, les impasses avec aires de retournement étant l'exception. Pour la collecte, sera privilégié :

- D'abord les voies à sens unique ou piétonnières, appelées « voies de bouclage ». Ces voies devront faire au minimum 3,5 mètres de large en ligne droite et 5 mètres de large dans les virages (dans un rayon de 10 mètres autour des entrées du virage). Pour les voies piétonnes, la commune devra s'assurer du bon affichage du filtrage des véhicules (voies réservées aux services types sécurité civile, secours incendie, etc.).
- Ensuite les aires de présentation pour le regroupement des contenants. Ces aires peuvent être préférées pour des motifs paysagers, si un aménagement spécifique est réalisé. Ces aires devront permettre d'accueillir un maximum de 20 bacs et sacs jaunes d'emballages ménagers recyclables et devront se situer à un maximum de 100 mètres des habitations.
- Enfin, en dernier recours, une palette de retournement pourra être réalisée, sous l'une des trois formes suivantes :
 - o aire de retournement permettant une manœuvre en T ;
 - o aire de retournement circulaire ;

- aire de retournement rectangulaire. Cette option étant consommatrice d'espace, il est absolument nécessaire d'étudier préalablement les possibilités précédentes avant d'avoir recours à cette option.

VOIE DE CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons, etc.).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

REGLES ET DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS ZONES URBANISEES

ACCES ET RECLS SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Le règlement de la voirie départementale d'Ille-et-Vilaine a été approuvé en 2012.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

L'article R.111-5 du Code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* »

Des marges de recul sont imposées sur le RD4, celles-ci sont reportées au règlement graphique.

REGLES ET DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

EAUX USÉES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

EAUX DE PISCINE

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Les eaux de nettoyage des filtres doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

OUVRAGES GRTGAZ

Il convient de se référer plan des servitudes et notices annexées au PLU (SERVITUDE I3 et SERVITUDE I1).

SERVITUDE I3 :

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 10 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos canalisations dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

SERVITUDE I1 :

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, l'arrêté préfectoral du 19/01/2017 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL BRETAGNE.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de l'installation annexe jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
DN80-1988-BRT LA FRESNAIS	50	67.7	15	5	5	LA FRESNAIS
DN80-1988-BRT LA FRESNAIS	80	67.7	15	5	5	LA FRESNAIS
DN150-1988-MONTGERMONT LA VIZEULE_SAINTE-MELOIR-DES-ONDES	150	67.7	45	5	5	LA FRESNAIS

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
LA FRESNAIS	13	6	6	LA FRESNAIS

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

L'OBLIGATION D'INFORMER GRTGAZ :

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire doit informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effet SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT :

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : <https://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr/>

DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ELECTROMOBILITE

Conformément à l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Conformément à l'article L113-13 du Code de la construction et de l'habitation :

Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau.

Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel.

SECTION 3. LEXIQUE

DEFINITIONS ISSUES DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

- ◆ **Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- ◆ **Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.
- ◆ **Construction**: Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou surface.
- ◆ **Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- ◆ **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



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



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

Complément de définition : On distingue la façade sur rue et les façades latérales et arrière correspondant aux façades en limites séparatives. Toutes doivent faire l'objet d'un traitement de qualité identique.

- ◆ **Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
- ◆ **Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
- ◆ **Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- ◆ **Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
- ◆ **Voies ou emprises publiques** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les définitions retenues sont celles présentes dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

◆ La destination « Exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

◆ La destination « Habitation »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

◆ La destination « Commerce et activité de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

◆ **La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »**

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

◆ **La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DEFINITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT REGLEMENT ECRIT

- ◆ **Accès** : Un accès est l'espace permettant la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme une jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.
- ◆ **Acrotère** : Un acrotère correspond à la partie supérieure d'une façade, située au-dessus du niveau d'une toiture-terrace ou d'une toiture à faible pente.
- ◆ **Alignement** : l'alignement correspond à la limite entre le terrain d'assiette d'une construction ou d'un projet et une voie ou une emprise publique.
- ◆ **Arbre de haute tige** : un arbre de haute tige correspond aux arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.
- ◆ **Attique** : L'attique est la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait par rapport à l'étage inférieur. Ce retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière.
- ◆ **Berge** : Bord d'un cours d'eau (ruisseau, rivière, fleuve, canal) ou d'un lac, caractérisé par une pente d'origine naturelle ou anthropique.
- ◆ **Changement de destination** : Un changement de destination consiste en la modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.
- ◆ **Clôture** : Une clôture délimite un terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.
- ◆ **Coeur d'îlot** : Partie interne d'un îlot urbain constituée d'une cour minérale ou d'un espace vert (parc urbain ou fonds de jardin). Un îlot urbain correspond à une portion de terrain constituée d'une ou plusieurs unités foncières accueillant des constructions et bordée par des voies de circulation.
- ◆ **Coffre de volets roulants** : Coffre placé au-dessus du volet roulant servant à cacher le tablier du volet. Il doit de préférence être soit inclus dans la maçonnerie, soit fixé à l'intérieur de la construction derrière le linteau, afin de ne pas être visible depuis l'extérieur.
- ◆ **Comble** : un comble correspond à l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Ce volume peut être aménagé en espace habitable sous réserve de présenter une hauteur minimale de 1,80 mètre.
- ◆ **Continuités écologiques** : Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Ils constituent les espaces nécessaires au déplacement de la biodiversité sur le territoire. Il est donc indispensable d'assurer la préservation et le développement de leur perméabilité.
- ◆ **Cours d'eau** : Un cours d'eau correspond à un écoulement continu d'une eau courante suivant un chenal entre une source et une embouchure avec un débit à module supérieur à zéro.
- ◆ **Egout du toit** : L'égout du toit, pour les toitures en pentes, est constitué par la ligne basse d'un pan de toiture, et généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture. L'égout du toit surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.
- ◆ **Emplacement réservé** : En application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

- ◆ **Espace libre de constructions** : Surfaces de parcelle hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.
- ◆ **Exhaussements et affouillements** : Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres.
- ◆ **Faitage** : Le faitage correspond à la ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction.
- ◆ **Le foisonnement des stationnements** : Le principe de foisonnement consiste, dans le cadre d'opérations mixtes, à prévoir des places de stationnement communes à différents types d'usagers au regard de la temporalité des besoins (par exemple, des places communes aux usagers de bureaux ou commerces en journée et aux résidents des logements en soirée).
- ◆ **Habitations légères de loisirs (H.L.L)** : Les habitations légères de loisirs sont des constructions démontables ou transportables, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.
- ◆ **Illustration graphique** : Les illustrations graphiques, à l'inverse des règles graphiques, ne présentent pas de caractère opposable. Elles ont vocation à compléter les règles écrites et à les expliciter par le moyen de schémas ou dessins illustratifs.
- ◆ **Intégration paysagère des panneaux photovoltaïques** : Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :
 - Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
 - Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
 - Privilégier une implantation en bas de la toiture
 - Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
 - Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances
- ◆ **Implantation** : L'implantation correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite séparative.
- ◆ **Mutualisation des stationnements** : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.
- ◆ **Niveau** : Espace compris entre le plancher et le plafond. Un étage fait une hauteur de 2,70 mètres en moyenne.
- ◆ **Opération d'aménagement d'ensemble** : Opération d'aménagement se traduisant par un projet global pour une zone donnée. La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble emporte l'urbanisation de la totalité des terrains à bâtir concernés selon un schéma de cohérence global (sans qu'une procédure particulière soit exigée).
- ◆ **Parcelle en drapeau** : Une parcelle dite en drapeau est une parcelle en second rideau ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.
- ◆ **Portail et pilier de portail** : Le portail constitue l'entrée d'une propriété. Le portail d'entrée se compose d'une porte de grande dimension et de deux piliers.
- ◆ **Reconstruction** : Action de reconstruire un édifice, un ouvrage d'art, un ensemble complexe et fonctionnel détruit ou inutilisable.
- ◆ **Recul** : Le recul correspond à la distance entre les constructions et les voies et emprises publiques.

- ◆ **Règle graphique** : Le règlement écrit, s'il est majoritairement composé de prescriptions écrites, peut également comprendre des règles se matérialisant par des schémas, cartographiques ou dessins appelées « règles graphiques ». Ces dernières présentent un caractère opposable à toute personne publique ou privée dans le cadre de demandes d'autorisation d'urbanisme, contrairement aux illustrations graphiques.
- ◆ **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.
- ◆ **Rénovation** : Ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif.
- ◆ **Réservoir de biodiversité** : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent affecter tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir des quels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
- ◆ **Retrait** : Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain.
- ◆ **Ruine** : Bâti dégradé comportant au minimum 2/3 des murs et la moitié de la toiture.
- ◆ **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction.
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- ◆ **Terrain naturel** : Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.
- ◆ **Toiture terrasse** : Une toiture terrasse est une toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15%, sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.
- ◆ **Surfaces imperméables** : Sont entendues comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...) Peuvent notamment constituer des surfaces imperméables, lorsqu'ils ont



recours à ce type de revêtements, les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les cours de tennis...



- ◆ **Surfaces semi-perméables** : Sont entendues comme surfaces semi-perméables, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres mais également en toiture ou pour les aires de stationnement



- ◆ **Surfaces perméables** : Sont entendues comme surfaces perméables, les espaces constitués de pleine terre permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.
- ◆ **Terrassement** : Ensemble des travaux de fouille, de transport, d'entassement de terre, pratiqués pour modifier le relief d'un terrain, permettre de réaliser ou renforcer certains ouvrages.
- ◆ **Unité foncière** : Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.
- ◆ **Zone humide** : Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (Article L.211-1 du Code de l'environnement).

L'article R211-108 du Code de l'environnement précise :

« I.-Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L. 211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique.

En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

II.-La délimitation des zones humides est effectuée à l'aide des cotes de crue ou de niveau phréatique, ou des fréquences et amplitudes des marées, pertinentes au regard des critères relatifs à la morphologie des sols et à la végétation définis au I.

III.-Un arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'agriculture précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article et établit notamment les listes des types de sols et des plantes mentionnés au I.

IV.-Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cours d'eau, plans d'eau et canaux, ainsi qu'aux infrastructures créées en vue du traitement des eaux usées ou des eaux pluviales. »

SECTION 4. MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLU

Afin de vérifier la conformité d'un projet avec les règles du présent PLU, il est recommandé de suivre plusieurs étapes :

1. Dans un premier temps, il est recommandé de consulter le **règlement graphique** afin d'identifier les règles applicables au terrain d'assiette du projet ;
2. En parallèle, la consultation du **règlement écrit** permettra au pétitionnaire de prendre connaissance des règles applicables dans une relation de conformité aux constructions, installations et aménagements ;
3. Le pétitionnaire ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** sectorielle et / ou thématique.
4. Enfin, il convient de se reporter aux **annexes** qui contiennent des dispositions issues d'autres législations emportant une incidence sur l'occupation du sol. Il s'agit, notamment :
 - Des servitudes d'utilité publique ;
 - Des annexes sanitaires ;
 - Des périmètres particuliers reportés à titre informatif.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Article R151-18 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UC 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✘ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UC
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✘
Exploitation forestière	✘
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓
Commerce de gros	✓ (2)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
Hébergement hôtelier et touristique	✓
Cinéma	✓
<p>✓ (1) sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.</p> <p>✓ (2) sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.</p>	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'art et de spectacles	✓
Équipements sportifs	✓
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
<i>✓ (1) sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances</i>	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓

UC 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont autorisées les usages et activités suivants :

- Les constructions de toute nature, installation, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- Le stockage extérieur et le dépôt de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes et de camping-cars quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier.
- L'implantation de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les résidences démontables isolées, sur terrain privé, destinées à une occupation temporaire

UC 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Construction principale : Les constructions principales devront s'implanter dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes. A défaut, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

Construction annexe : Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux constructions annexes, dès lors qu'elles participent à la continuité du front bâti. A défaut, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie d'accès de la parcelle. Une autre voie pourra être retenue pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les autres voies sont alors considérées comme des limites séparatives et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance minimale ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Une marge de recul pourra être imposée :*
 - *Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental*
 - *Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)*
 - *Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- *Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Construction principale : La construction principale devra s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales et au maximum sur deux limites séparatives latérales ou fond de parcelle.

Par rapport à l'autre limite séparative latérale et la limite de fond de parcelle, dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite, celle-ci devra s'en écarter d'une distance au moins égale à 2 m.

Construction annexe : Les constructions annexes pourront s'implanter en limite séparative et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de la limite séparative.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (exemple : haie, clôture, noue favorisant le bon écoulement des eaux ou frange paysagère à conserver), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Une marge de recul pourra être imposée :*
 - *Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental*
 - *Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)*
 - *Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- *Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique ;*
- *Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines le cas échéant.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En vertu de l'article 678 du Code civil, les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec une distance de 2m minimum.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction principale, de ses extensions et des annexes ne devra pas dépasser 70% de la superficie du terrain, compté à partir de la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise totale des annexes ne devra pas dépasser 40 m², compté à partir de la date d'approbation du présent PLU.

HAUTEUR

Construction principale : En l'absence de constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, la construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :

- Une hauteur maximale de 12 m au point le plus haut de la construction ;
- Une hauteur maximale de 7 m de la façade de la construction (hors murs-pignons), mesuré à l'égout du toit.

Construction annexe : La hauteur des annexes ne peut dépasser 4,5 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure, en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes, est possible pour les constructions vouées au stationnement de véhicules hauts.

Le principe ne s'applique pas :

- *aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement*
- *aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau...)*
- *aux édifices de culte*
- *aux dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

UC 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec celle des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes. À défaut, la teinte des enduits doit s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.

Les revêtements et matériaux suivants sont interdits : tuffeau, aspect béton, tôle ondulée, bac acier, zinc.

Les façades latérales et arrière ainsi que les annexes et extension des constructions existantes seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

PERCEMENTS

Non réglementé.

TOITURES

Volume principal : La toiture des volumes principaux sera composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage. Elle sera en harmonie avec celle des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes (sens de faîtage et inclinaison de la pente).

Extension : Non réglementé.

L'usage des matériaux suivants est interdit : tuile, bois, acier, tôle ondulée, cuivre.

CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques : La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,50 m.

En limite séparative : La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

L'usage des matériaux suivants est interdit : toiles et films plastiques, ciment moulé, béton lissé, parpaings apparents. La création de talus est également interdite.

Les plaques béton de sous bassement sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 25 cm.

Dans les secteurs concernés par le PPRSM, les édifications de clôtures pleines sont interdites.

Les grillages seront de teinte sombre.

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.

Les clôtures de haies vives devront recourir à des essences locales diversifiées, selon la liste annexée au présent règlement. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

UC 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non imperméabilisés ou végétalisés représenteront au minimum 20% de la superficie du terrain.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, selon la liste annexée au présent règlement. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

UC 2.4 / STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les places doivent être facilement accessibles et elles doivent permettre des manœuvres aisées. Les normes minimales d'une place de stationnement sont de 5 x 2,5 mètres.

Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, 1 place banalisée pour deux logements.

Habitat collectif : 3 places de stationnement pour deux logements. Un local commun dédié au stationnement des bicyclettes et poussettes sera réalisé sur une base de 1,5 m² par logement.

Logement locatif avec prêt aidés par l'Etat : 1 place minimum par logement.

Bureau et activité de services : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UE 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1) ✓ (3)
Restauration	✓ (3)
Commerce de gros	✓ (2) ✓ (3)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (3)
Hébergement hôtelier et touristique	✓ (3)
Cinéma	✓ (3)
<p>✓ (1) sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.</p> <p>✓ (2) sont autorisés la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.</p> <p>✓ (3) La dimension des nouvelles implantations commerciales ne pourra pas excéder 300 m² de surface de plancher par bâtiment.</p>	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'art et de spectacles	✓
Équipements sportifs	✓
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
<i>✓ (1) sont autorisés la construction, la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances</i>	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓

UE 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont autorisées les usages et activités suivants :

- Les constructions de toute nature, installation, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- Le stockage extérieur et le dépôt de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes et de camping-cars quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier.
- L'implantation de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les résidences démontables isolées, sur terrain privé, destinées à une occupation temporaire.

UE 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Construction principale : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions principales devront s'implanter dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes. A défaut, les constructions principales devront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

Construction annexe : Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux constructions annexes, dès lors qu'elles participent à la continuité du front bâti. A défaut, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie d'accès de la parcelle. Une autre voie pourra être retenue pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les autres voies sont alors considérées comme des limites séparatives et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance minimale ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Une marge de recul pourra être imposée :*
 - *Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental*
 - *Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)*
 - *Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- *Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Construction principale : La construction principale pourra s'implanter sur une des limites séparatives latérales et au maximum sur deux limites séparatives latérales ou fond de parcelle.

Dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite séparative, celle-ci doit respecter un retrait d'au moins 3 m.

Construction annexe : Les constructions annexes devront s'implanter en limite séparative et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de la limite séparative.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (exemple : haie, clôture, noue favorisant le bon écoulement des eaux ou frange paysagère à conserver), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Une marge de recul pourra être imposée :*
 - *Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental*
 - *Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)*
 - *Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- *Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique ;*
- *Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines le cas échéant.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En vertu de l'article 678 du Code civil, les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec une distance de 2m minimum.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction principale, de ses extensions et des annexes ne devra pas dépasser 60% de la superficie du terrain, compté à partir de la date d'approbation du présent PLU.

La surface cumulée des annexes, y compris des piscines, ne devra pas dépasser 40 m², compté à partir de la date d'approbation du présent PLU.

HAUTEUR

Construction principale : En l'absence de constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, la construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :

- Une hauteur maximale de 12 m au point le plus haut de la construction ;
- Une hauteur maximale de 7 m de la façade de la construction (hors murs-pignons), mesuré à l'égout du toit.

Construction annexe : La hauteur des annexes ne pourra dépasser 4,5 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure, en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes, est possible pour les constructions vouées au stationnement de véhicules hauts.

Le principe ne s'applique pas :

- *aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement*
- *aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau...)*
- *aux édifices de culte*
- *aux dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

UE 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec celle des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes. À défaut, la teinte des enduits doit s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.

Les revêtements et matériaux suivants sont interdits : tuffeau, aspect béton, tôle ondulée, bac acier, zinc.

Les façades latérales et arrière ainsi que les annexes et extension des constructions existantes seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

PERCEMENTS

Non réglementé.

TOITURES

Volume principal : Les toitures monopente et les toitures terrasse sont interdits.

Extension : Non réglementé.

L'usage des matériaux suivants est interdit : tuile, bois, acier, tôle ondulée, cuivre.

CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques : La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,50 m.

En limite séparative : La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

L'usage des matériaux suivants est interdit : toiles et films plastiques, parpaings apparents. La création de talus est également interdite.

L'usage du ciment moulé et du béton lissé est autorisé si la teinte du revêtement se réfère à celle de la construction principale.

Les plaques béton de sous bassement sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 25 cm.

Dans les secteurs concernés par le PPRSM, les édifications de clôtures pleines sont interdites.

Les grillages seront de teinte sombre.

Les clôtures de haies vives devront recourir à des essences locales diversifiées, selon la liste annexée au présent règlement. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.

Sur les franges avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures devront se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation.

UE 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non imperméabilisés ou végétalisés représenteront au minimum 30% de la superficie du terrain.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, selon la liste annexée au présent règlement. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

UE 2.4 / STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les places doivent être facilement accessibles et elles doivent permettre des manœuvres aisées. Les normes minimales d'une place de stationnement sont de 5 x 2,5 mètres.

Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, 1 place banalisée pour deux logements.

Habitat collectif : 3 places de stationnement pour deux logements. Un local commun dédié au stationnement des bicyclettes et poussettes sera réalisé sur une base de 1,5 m² par logement.

Logement locatif avec prêt aidés par l'Etat : 1 place minimum par logement.

Bureau et activité de services : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UA
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✗
Hébergement	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✓ (1)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hébergement hôtelier et touristique	✗
Cinéma	✗
<p>✓ (1) La dimension des nouvelles implantations commerciales ne pourra pas excéder 300 m² de surface de plancher par bâtiment. Des commerces de plus de 300 m² peuvent cependant s'y implanter sous 2 conditions : s'ils visent à développer les circuits courts, et s'ils ne génèrent pas de perturbation pour l'organisation fonctionnelle du site.</p>	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
Salles d'art et de spectacles	x
Équipements sportifs	x
Autres équipements recevant du public	x
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✓
Entrepôt	✓
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	x

UA 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- Le stockage extérieur et le dépôt de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- L'implantation de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les résidences démontables isolées, sur terrain privé, destinées à une occupation temporaire.

UA 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

- en retrait de 12 m au moins de l'alignement des routes départementale et des voies identifiées sur les documents graphiques ;
- en retrait de 6 m au moins de l'alignement des autres voies ;

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie d'accès de la parcelle. Une autre voie pourra être retenue pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les autres voies sont alors considérées comme des limites séparatives et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance minimale ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Une marge de recul pourra être imposée :*
 - *Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental*
 - *Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)*
 - *Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- *Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des bâtiments se fait en retrait d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives, ou en limite séparative avec la réalisation d'un mur coupe-feu.

Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ...

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (exemple : haie, clôture, noue favorisant le bon écoulement des eaux ou frange paysagère à conserver), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Une marge de recul pourra être imposée :*
 - *Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental*
 - *Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)*
 - *Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- *Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique ;*
- *Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines le cas échéant.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (avec réalisation de murs coupe-feu appropriés), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques (silos, citernes, cheminées...).

UA 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique des constructions avoisinantes.

Les matériaux employés sur les volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction principale.

Les revêtements avec les matériaux suivants sont interdits : tuffeau, tôle ondulée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

PERCEMENTS

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques :

La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,50 m.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales diversifiées, selon la liste annexée au présent règlement, régulièrement entretenues, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation, extensions, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les coyaux doivent être conservés.

UA 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces non imperméabilisés ou végétalisés représenteront au minimum 50% des espaces de stationnement.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, selon la liste annexée au présent règlement. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

UA 2.4 / STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

SECTION 3. – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

SECTION 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UL 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✘ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UL
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✘
Exploitation forestière	✘
HABITATION	
Logement	✘
Hébergement	✘
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✘
Restauration	✘
Commerce de gros	✘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✘
Hébergement hôtelier et touristique	✘
Cinéma	✘
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
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	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗

UL 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- Le stockage extérieur et le dépôt de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- L'implantation de parcs résidentiels de loisirs, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, de résidences mobiles de loisirs, de résidences démontables.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les carrières et autres activités d'extraction de matériaux.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les résidences démontables isolées, sur terrain privé, destinées à une occupation temporaire.

UL 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UL 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en retrait de 6,00 m minimum, à compter de l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie d'accès de la parcelle. Une autre voie pourra être retenue pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les autres voies sont alors considérées comme des limites séparatives et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance minimale ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Une marge de recul pourra être imposée :*
 - *Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental*
 - *Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)*
 - *Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- *Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou en retrait de 6,00 m minimum, à compter de la limite séparative.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;
- Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (exemple : haie, clôture, noue favorisant le bon écoulement des eaux ou frange paysagère à conserver), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- Une marge de recul pourra être imposée :
 - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental
 - Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)
 - Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.
- Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;
- Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique ;
- Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines le cas échéant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé, sauf dans le cas d'une dérogation en cas d'impossibilité technique.

HAUTEUR

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut.

UL 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Non réglementé.

PERCEMENTS

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

CLOTURES

Les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales diversifiées, selon la liste annexée au présent règlement. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.

Dans les secteurs concernés par le PPRSM, les édifications de clôtures pleines sont interdites.

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation, extensions, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les coyaux doivent être conservés.

UL 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, selon la liste annexée au présent règlement. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

UL 2.4 / STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3. – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme :

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

SECTION 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

	A	Aa	Ap
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	✓	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗
HABITATION			
Logement	✓ (1)	✗	✗
Hébergement	✗	✗	✗

✓ (1) sont autorisés sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions à destination de logements à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante (nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée à justifier) et sous réserve :
 - Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
 - Il conviendra de ne permettre leur implantation qu'à une distance minimale de 100 mètres vis à vis des constructions et installations agricoles en activité relevant d'une autre exploitation ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, et des bâtiments qui feront l'objet d'un changement de destination, sous réserve du respect du présent règlement (emprise au sol).
- Les annexes aux constructions principales à destination d'habitat sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites ;
 - du respect du présent règlement (emprise au sol, distance par rapport à la construction principale).
- Le changement de destination de bâtiments existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à condition d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF. Il conviendra de les autoriser sous réserve du respect d'une distance minimale de 100 mètres vis à vis des constructions et

installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage par le Code rural sera a minima exigé.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)	✓ (2)	✗
Restauration	✓ (1)	✓ (2)	✗
Commerce de gros	✗	✓	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)	✓ (2)	✗
Hébergement hôtelier et touristique	✓ (1)	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗
<p>✓ (1) Sont autorisées les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à moins de 100 m des bâtiments de l'exploitation concernée ;</p> <p>✓ (2) La dimension des nouvelles implantations commerciales ne pourra pas excéder 300 m² de surface de plancher par bâtiment. Des commerces de plus de 300 m² peuvent cependant s'y implanter sous 2 conditions : s'ils visent à développer les circuits courts, et s'ils ne génèrent pas de perturbation pour l'organisation fonctionnelle du site.</p>			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✗
Équipements sportifs	✗	✗	✗
Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
<p>✓ (1) Conditions concernant les dispositifs de production d'énergies renouvelables : Sont autorisés les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture. Les installations au sol et sur mat sont autorisés à condition d'être associés à une exploitation agricole</p>			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	✗	✓	✗
Entrepôt	✗	✓	✗
Bureau	✗	✓	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

A 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont autorisées les usages et activités suivants :

- Les changements de destination des constructions identifiées au plan de zonage.
- La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées liées à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et compatibles avec le règlement du PPRSM.
- Les chemins piétonniers et le mobilier (bancs, panneaux, ...) destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- Les abris pour animaux non rattachés à une exploitation (animaux de loisirs ou d'agrément de particuliers) à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 50 m², et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- Les constructions de toute nature, installation, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zone A : Construction principale : Les constructions principales devront s'implanter dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes. A défaut, les constructions principales devront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement.

Zone A : Construction annexe : Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux constructions annexes, dès lors qu'elles participent à la continuité du front bâti. A défaut, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

Zone A : Bâtiment agricole : Les bâtiments agricoles devront s'implanter en retrait d'au moins 10 m à compter de l'alignement.

Zone Aa : A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

- en retrait de 12 m au moins de l'alignement des routes départementale et des voies identifiées sur les documents graphiques ;
- en retrait de 6 m au moins de l'alignement des autres voies ;

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, les dispositions s'appliquent sur la voie d'accès de la parcelle. Une autre voie pourra être retenue pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les autres voies sont alors considérées comme des limites séparatives et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».*
- *Dans le cas de parcelles enclavées ou de constructions en second rideau, une implantation en retrait de la voirie sans définition de distance minimale ;*
- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Une marge de recul pourra être imposée :*
 - *Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental*
 - *Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)*
 - *Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- *Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zone A : Construction principale : Les constructions principales devront s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

Zone A : Extension et construction annexe : Non réglementé.

Zone A : Bâtiment agricole : Les bâtiments agricoles devront s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m.

Zone Aa : L'implantation des bâtiments se fait en retrait d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives, ou en limite séparative avec la réalisation d'un mur coupe-feu. Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ...

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;*
- *Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise ;*
- *Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (exemple : haie, clôture, noue favorisant le bon écoulement des eaux ou frange paysagère à conserver), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;*
- *Une marge de recul pourra être imposée :*
 - *Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental*
 - *Aux abords de la voie ferrée (distance minimale de 2 mètres en application de la loi du 15 juillet 1845)*
 - *Dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.*
- *Pour des ouvrages techniques et des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle particulière ;*
- *Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par l'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique ;*
- *Une implantation différente pourra être imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les constructions voisines le cas échéant.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Zone A : En vertu de l'article 678 du Code civil, les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec une distance de 2m minimum.

Zone A : Annexes : Les annexes devront s'implanter à une distance maximum de 20 m de la construction principale.

Zone Aa : A moins que les bâtiments ne soient jointifs (avec réalisation de murs coupe-feu appropriés), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

EMPRISE AU SOL

Zone A : Construction neuve à usage d'habitation : La construction ne pourra dépasser une superficie de 100 m² d'emprise au sol.

Zone A : Extensions : Les différentes extensions cumulées ne pourront dépasser 50% de l'emprise au sol initiale de la construction principale, compté à partir de la date d'approbation du présent PLU. La construction ne pourra dépasser une superficie totale de 100 m² d'emprise au sol. Les extensions ne doivent pas créer de nouveaux logements.

Les extensions sont possibles à au moins 100 m des bâtiments agricoles d'une exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Zone A : Annexes : La surface cumulée des annexes, y compris des piscines, ne pourra dépasser 60 m² d'emprise au sol, compté à partir de la date d'approbation du présent PLU.

Les annexes sont possibles à au moins 100 m des bâtiments agricoles d'une exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Zone A : Bâtiment agricole : Non réglementé.

Zone Aa : La surface cumulée des bâtiments devra être au minimum de 30% de la superficie du terrain.

HAUTEUR

Zone A : Construction principale : La hauteur maximale de la construction principale sera de 9 m au point le plus haut de la construction.

Zone A : Construction annexe : La hauteur des annexes ne pourra dépasser 4,5 mètres au point le plus haut. Une hauteur supérieure, en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes, est possible pour les constructions vouées au stationnement de véhicules hauts.

Zone A : Bâtiment agricole : La hauteur maximale de la construction sera de 12 m au point le plus haut de la construction (hors ouvrages indispensables de faible emprise, souches de cheminées, murs-pignons, silos etc).

Zone Aa : La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques (silos, citernes, cheminées...).

A 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- Une adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- Une implantation regroupée pour éviter d'avoir des volumes dispersés qui ont un impact plus important sur le paysage ;
- Un rattachement aux éléments existants qui structurent le paysage : utilisation de la végétation existante, murets, chemins ;
- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

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

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Zone A : Construction principale :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec celle des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes. À défaut, la teinte des enduits doit s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.

Les revêtements et matériaux suivants sont interdits : tuffeau, aspect béton, tôle ondulée, bac acier, zinc.

Les façades latérales et arrière ainsi que les annexes et extension des constructions existantes seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Zone A : Bâtiment agricole :

Les revêtements et matériaux suivants sont interdits : tuffeau, tôle ondulée.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Zone Aa :

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique des constructions avoisinantes.

Les matériaux employés sur les volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction principale.

Les revêtements avec les matériaux suivants sont interdits : tuffeau, tôle ondulée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

PERCEMENTS

Non réglementé.

TOITURES

Zone A : Volume principal : Les toitures monopente et les toitures terrasse sont interdits.

Zone A : Extension : Non réglementé.

L'usage des matériaux suivants est interdit : tuile, bois, acier, tôle ondulée, cuivre.

Zone A : Bâtiment agricole : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Les plaques translucides, dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles, peuvent être utilisées en pose ponctuelle sur les toitures pour favoriser l'éclairage zénithal. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Zone Aa : Non réglementé.

CLOTURES

Zone A :

Le long des voies et emprises publiques : La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

En limite séparative : La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

L'usage des matériaux suivants est interdit : toiles et films plastiques, parpaings apparents.

L'usage du ciment moulé et du béton lissé est autorisé si la teinte du revêtement se réfère à celle de la construction principale.

Les plaques béton de sous bassement sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 25 cm.

Dans les secteurs concernés par le PPRSM, les édifications de clôtures pleines sont interdites.

Les grillages seront de teinte sombre.

Les clôtures de haies vives devront recourir à des essences locales diversifiées, selon la liste annexée au présent règlement. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

Sur les franges avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures devront se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP franges paysagères).

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.

Zone Aa :

Le long des voies et emprises publiques : La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

En limite séparative : La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales diversifiées, selon la liste annexée au présent règlement, régulièrement entretenues, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.

A 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans les zones Aa, les espaces non imperméabilisés ou végétalisés représenteront au minimum 50% des espaces de stationnement.

Les plantations existantes et talus devront être conservés.

Le projet de construction sur un espace boisé mais non classé devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, selon la liste annexée au présent règlement. La liste des espèces invasives et celle des espèces allergisantes à éviter sont également annexées à ce règlement.

A 2.4 / STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel du code de l'urbanisme :

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

SECTION 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✘ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

	N
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✘
Exploitation forestière	✘
HABITATION	
Logement	✘
Hébergement	✘
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✘
Restauration	✘
Commerce de gros	✘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✘
Hébergement hôtelier et touristique	✘
Cinéma	✘
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✘

Salles d'art et de spectacle	x
Équipements sportifs	x
Autres équipements recevant du public	x
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	x
Entrepôt	x
Bureau	x
Centre de congrès et d'exposition	x

N 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont autorisées les usages et activités suivants :

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues.
- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- L'entretien et le curage des canaux des et cours d'eau.
- Les constructions de toute nature, installation, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Le stockage extérieur et le dépôt de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, de véhicules accidentés ou usagés sous formes d'épaves, de matériaux divers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

N 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

N 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

N 2.4 / STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

ANNEXES

Listes des essences locales

Liste des espèces locales du guide des arbres et arbustes d'Ille-et-Vilaine :

Nom commun	Nom latin
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Bourdaïne	<i>Rhamnus frangula</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne chevelu	<i>Quercus cerris</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
Noisetier sauvage	<i>Coryllus avellana</i>
Noyer	<i>Juglans regia</i>
Poirier à feuilles de cœur/commun	<i>Pyrus cordata</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>

Nom commun	Nom latin
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule	<i>Salix sp.</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Tremble	<i>Populus tremula</i>
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>



Liste des espèces invasives

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC⁸.
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Source : Conservatoire botanique national de Brest

https://www.cbnbrest.fr/site/pdf/Liste_invasive_bzh.pdf

Liste des espèces allergisantes :

Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*		Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*		Taxacées
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces

** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

HERBACÉES SPONTANÉES		
ESPÈCES	FAMILLE	POTENTIEL ALLERGISANT
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brûlée		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/ Négligeable
Pissenlits*		Faible/ Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées*	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/ Négligeable
Pariétaires		Fort

*plusieurs espèces

GRAMINÉES ORNEMENTALES		
ESPÈCES	FAMILLE	POTENTIEL ALLERGISANT
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré

*plusieurs espèces

Le potentiel allergisant du pollen d'une espèce végétale est la capacité de son pollen de provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population, il peut être de 3 sortes : -**Faible ou négligeable** (anciennement 0,1 ou 2) -**Modéré** (anciennement 3) -**Fort** (anciennement 4 ou 5)

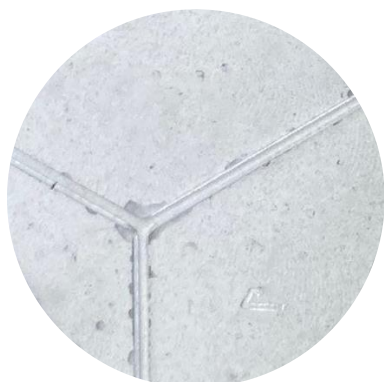
Tableaux de comparaisons de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique
<https://www.pollens.fr/>

Listes des teintes (nuancier)

Teintes des enduits de grande surface.

Les rehauts (encadrements, linteaux, soubassement...) peuvent être plus fournis tout en restant cohérent avec les 6 teintes d'enduit principal.



Teintes des menuiseries



Source : UDAP d'Ille-et-Vilaine

En dehors du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Méen-et-Sainte-Croix, une tolérance est accordée pour l'utilisation de teintes blanches sur les menuiseries.