

Plan Local d'Urbanisme Commune de Plesder









4.1 ► LE REGLEMENT

Projet de P.L.U. ARRETE par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 avril 2019

Projet de P.L.U. APPROUVE

par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 janvier 2020



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER 106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

<u>Sommaire</u>

Dispositions générales	3
Glossaire	_ 16
Zones urbaines [U]	_ 20
Zones urbaines centrales [Ua]	_ 21
ARTICLE UA 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	22
ARTICLE UA 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEF ARTICLE UA 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Zones urbaines extension de l'agglomération [Ub]	_ 30
ARTICLE UB 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	31
ARTICLE UB 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEF	₹E 32
ARTICLE UB 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
Zones urbaines de loisirs [UL] :	_ 39
ARTICLE UL 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	
ARTICLE UL 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER	KE 41
ARTICLE UL 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	42
Zones ouvertes à l'urbanisation [1AUh]	_ 44
ARTICLE 1AUh 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES _	45
ARTICLE 1AUh 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAG	ERE
	46
ARTICLE 1AUh 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	50
Zones ouvertes à l'urbanisation [2AUh]	_ 52
ARTICLE 2AUh 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES _	53
ARTICLE 2AUh 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAG	ERE
	54
ARTICLE 2AUh 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	55
Zones agricoles [A]	_ 56
ARTICLE A 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	57
ARTICLE A 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	:_59
ARTICLE A 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	62
Zones naturelles et forestières [N]	_ 66
ARTICLE N 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	67
ARTICLE N 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	E_69
ARTICLE N 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	72

Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

Les zones urbaines

Indicées « U » sur le règlement graphique comprenant :

Une zone UA qui correspond au centre traditionnel de l'agglomération,

Une zone UB qui correspond aux extensions de l'agglomération,

Une zone UL qui correspond à la zone d'équipements et de loisirs. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser

Indicées « AU » sur le règlement graphique comprenant :

• Deux zones 1AUh

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Les zones agricoles

Indicées « A » sur le règlement graphique.

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

Peuvent être autorisées, en zone A:

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

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

Les zones naturelles

Indicées « N » sur le règlement graphique.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique .

- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N:

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

- Toute démolition de constructions sur les secteurs et/ou bâti identifiés au plan est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- Toute édification de clôtures sur l'ensemble des zones urbaines (UA, UB, UL, 1AUh) de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Reconstruction d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

 Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

 Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment*, aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Risque sismique

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension* sur l'existant, pour les constructions de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds effectués sur les constructions de catégorie IV (Article R563-5 du code de l'environnement).

Risque de retrait*-gonflement des argiles

La cartographie de l'aléa retrait*-gonflement des argiles sur la commune de Plesder est consultable sur le site internet : http://www.georisques.gouv.fr. Une annexe du PLU localise ce risque sur la commune et présente les recommandations pour les constructions.

<u>Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres</u> – zones de bruit

En application de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD 137 et 794), les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement devant être édifiés dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les règles d'isolation acoustique en vigueur.

Les secteurs affectés par le bruit en bordure des infrastructures classées en voies bruyantes par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 figurent dans en annexe du PLU.

5. PRESCRIPTIONS DU PLU

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraı̂ne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre ler du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier
 ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R. 421-23 du CU)
- Tous les travaux effectués sur une construction ou ensemble de constructions repérées doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur
- La démolition totale est interdite
- Les extensions* ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Protection des éléments du patrimoine naturel

Les éléments de paysage tels que les haies, talus et boisements identifiés au plan de zonage au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme sont à conserver ou à restaurer.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable en mairie (art. R. 421-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'arasement exceptionnellement autorisé d'un élément naturel, il sera exigé une replantation de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. La replantation se fera avec des essences locales et adaptées au site sur lequel la compensation est réalisée.

Protection des zones humides

La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, est interdite, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des constructions à usage d'activités et des infrastructures de transports existants
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions* des constructions existantes d'activité agricole
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique

• L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Cours d'eau

Toute nouvelle construction y compris les extensions, les annexes, les dépendances, situées à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage sont interdites.

Espèces invasives

Afin de lutter contre les espèces invasives, la plantation d'espèces invasives est interdite. La liste des espèces invasives de Bretagne figure en annexe du présent Rèalement.

Terrains cultivés en zone bâtie

- Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2ème alinéa du CU, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris les chemins piétons et cyclable(s)) et ouvrages publics, d'installation d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du CU), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant sur les documents graphiques, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu :
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments* pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2ème du CU. L'accord de changement de destination de ces bâtiments* sera soumis à

l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

Le changement de destination des bâtiments situés en espace agricole et naturel est permis pour des activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole, la vocation de gîtes ruraux, de fermes-auberges, d'hôtels de capacité petite et moyenne et de résidences de tourisme, sous réserve d'assurer une intégration paysagère, de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

6. PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

<u>DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS</u> <u>PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</u> RENFORCEE

Autorisation sous conditions, en toutes zones :

Pour les constructions existantes, datant de plus de deux ans, et par dérogation aux règles d'implantation des constructions prévues au présent règlement, sont autorisés sous conditions :

- les travaux d'isolation en saillie des façades*, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation.
- les travaux d'isolation par surélévation de la toiture, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur* maximale autorisée par le présent règlement.

Les travaux visant à la mise en place d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire sur les constructions existantes bénéficient d'une dérogation similaire.

La mise en œuvre cumulée des dérogations ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur* ou d'implantation fixées par le règlement.

Les travaux doivent être adaptés au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade* ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment* et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Autorisation sous conditions, en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) :

Les constructions nouvelles justifiant d'une exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive bénéficient d'un droit au dépassement des règles relatives au gabarit* des constructions, dans la limite de 30% maximum.

L'exemplarité énergétique, l'exemplarité environnementale et les constructions à énergie positive sont définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation (décret n°2016-856 du 28 juin 2016 relatif

aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme).

Pour justifier de l'exemplarité énergétique, une attestation de prise en compte doit être jointe au dossier de demande d'autorisation préalable.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale de la construction ou de son fonctionnement à énergie positive, la construction nouvelle doit faire l'objet d'une certification par un organisme accrédité. L'attestation de certification est jointe au dossier de demande d'autorisation préalable.

<u>Droit de Préemption Urbain</u>

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique. Il s'applique aux zones Urbaines et A Urbaniser.

Zones de protection au titre de l'archéologie

Rappel des différents articles de Codes encadrant les zones de protection au titre de l'archéologie :

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

- article R.523-1 du Code du patrimoine

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

- article R.523-4 du Code du patrimoine

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

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

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

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

- article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

«En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux

mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- article L.522-5 du Code du patrimoine

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

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

- article L.522-4 du Code du patrimoine

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

- article L.531-14 du Code du patrimoine

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

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

Code de l'urbanisme

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme

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

Code de l'environnement

- article L.122-1 du Code de l'environnement

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

Code pénal

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

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

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

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

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et	Exploitation agricole
forestière	Exploitation forestière
Habitations	Logement
nabilations	Hébergement
	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
Commerce et activités	Commerce de gros
de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et service	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
publics	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS:

L'arrêté du 10 Novembre 2016 a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27,

R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme. En résumé

Exploitation agricole et forestière

- <u>Exploitation agricole</u>: constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- <u>Exploitation forestière</u>: constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

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

 <u>Hébergement</u>: constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite*, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- <u>Restauration</u>: constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle: 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.
- Hébergement hôtelier et touristique: constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- <u>Cinéma</u>: 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.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services

- urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale: équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- <u>Salles d'art et de spectacle</u>: constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- <u>Équipements sportifs</u>: équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines* ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : 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 sousdestination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- <u>Industrie</u>: constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sousdestination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Entrepôt: constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- <u>Bureau</u>: constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
- <u>Centre de congrès et d'exposition</u>: constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Glossaire

ALIGNEMENT: Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

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 principale¹.

AFFOUILLEMENT DU SOL: L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

AUVENT: Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique etc.

BATIMENT: Un bâtiment est une construction couverte et close.²

COMBLES: Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

CONSTRUCTION: Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.³

CONSTRUCTION AGRICOLE: Construction* abritant des activités en relation avec une ou plusieurs étapes de la maîtrise et de l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal.

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.⁴

EMPLACEMENT RESERVE: Souvent pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

¹ Source : lexique national de l'urbanisme

² Source : lexique national de l'urbanisme

³ Source : lexique national de l'urbanisme

⁴ Source: lexique national de l'urbanisme

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques dυ règlement délimitent emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

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 encorbellements⁵.

ESPACE PERMEABLE: Sont incluses dans les surfaces perméables:

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées
- Les zones pavées (si les joints sont perméables)
- Les toitures végétalisées (type intensif: 40cm minimum de hauteur* de terre végétale, type extensif: 10 cm minimum de hauteur* de substrat sedum).

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 surrélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.6

FACADE: 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 Figure 1 Schéma illustratif "extension" éléments de modénature7.

FRONT DE RUE OU FRONT BATI: Ensemble urbain d'éléments trouvant leur patrimoniale et paysagère dans leur manière de se conjuguer.

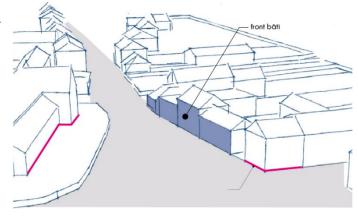


Figure 2 Schéma illustratif "front bâti"

GABARIT: Le gabarit* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la

⁵ Source: lexique national de l'urbanisme

⁶ Source: lexique national de l'urbanisme

⁷ Source: lexique national de l'urbanisme

forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol⁸*.

HAUTEUR*: La hauteur* totale d'une construction, d'une façade* ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de hauteur*9. Le calcul de la hauteur* ne comprend pas les éléments suivants:

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

LOGEMENT DE FONCTION AGRICOLE: Logement des personnes dont la présence de l'agriculteur est indispensable et permanente et est nécessaire sur le site de production agricole, au regard de la nature de l'activité et de sa taille.

LIMITES SEPARATIVES: 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 2 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 publiques¹⁰.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE: En application de l'article R. 151-21, 3ème alinéa du CU, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires. Sont considérées comme des opérations d'aménagements d'ensemble:

- Les lotissements
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager

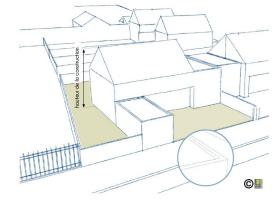


Figure 3 Schéma illustratif "hauteur*"

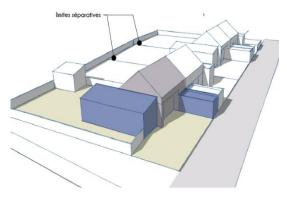


Figure 1 Schéma illustratif » limites séparatives »

⁸ Source : lexique national de l'urbanisme

⁹ Source : lexique national de l'urbanisme

¹⁰ Source: lexique national de l'urbanisme

- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000m²

Les secteurs d'OAP doivent être urbaniser en une seule opération d'ensemble.

PISCINE*: Construction annexe* à la construction principale générant de l'emprise* au sol. Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc; ensemble des installations qui entourent ce bassin.

REHABILITATION: Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

RETRAIT*: La notion de retrait* des façades* de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives*, s'applique au nu de la façade* concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade*.

TOITURES TERASSES: toiture et/ou terrasse dont la pente est inférieure à 5% (au-dessus c'est une toiture inclinée).

UNITE FONCIERE OU TERRAIN: Est considérée comme unité foncière* ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

VERANDAS: Galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade, et pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver...

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.

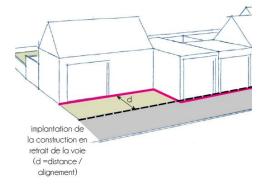


Figure 2 Schéma illustratif "retrait"

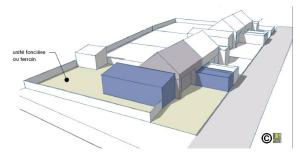


Figure 3 Schéma illustratif "unité foncière ou terrain"

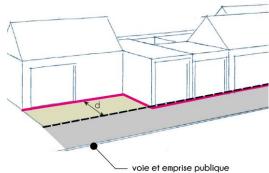


Figure 4 Schéma illustratif "voie et emprise publique"

ZONES URBAINES

Zones urbaines [U]



La zone urbaine centrale correspond au centre traditionnel de l'agglomération de Plesder.

ARTICLE UA 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	
	Hébergement	V
Commerce et	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
activités de service	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	√
Autros activitás dos	Industrie	Sous-conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	NON
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	√

1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Sont interdits:

• Les terrains de camping et de caravaning,

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, sauf pour les entreprises existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur ».
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'édification d'une construction annexe* par construction existante.
- Les affouillements* et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines* privées (couvertes ou non).

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle¹¹ (commerce/artisanat et habitat) est autorisée, sous réserve que les activités ou services soient compatibles avec la présence d'habitat.

ARTICLE UA 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. UA. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Règle générale

Les constructions principales seront implantées à l'alignement* ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Règles alternatives

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

¹¹ Désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.
- Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de construction principale existante implanté différemment
- Dans le cas de parcelles d'angles, adossée sur plusieurs voies, les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade sans accès pourra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
 - b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être édifiées :

- En limites séparatives*,
- Ou en retrait* d'un minimum de 1m90.

Règles alternatives

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-après.

- Afin de favoriser l'accroche avec les constructions existantes implantées différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des constructions existantes, sous réserve :
 - De s'inscrire dans un gabarit* similaire (profondeur et hauteur*)
 - De respecter la hauteur* maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives*.
 - c. HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La hauteur* modulaire ne pourra dépasser R+1+ combles* aménagés.

L'édification d'une construction entre deux immeubles de hauteur* différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être comprise entre ceux des immeubles voisins ou être égal à l'un de ces immeubles.

La hauteur* totale des constructions annexes* ne pourra dépasser 3 m.

d. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

2. UA. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. LA QUALITE ET LA DIVERSITE ARCHITECTURALE

Règle générale

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les constructions existantes ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UA.

<u>Façades</u>

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg. Les teintes de blanc et de gris clairs sont proscrites.

 Murs: les enduits sont de teinte neutre, rappelant les nuances des constructions locales. Les façades* latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les constructions annexes*.

Les murs en maçonnerie de brique de parement, soit pleine ou collée, ou de pierre, pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

- Baies : Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition des façades*.
- Enduits: les matériaux bruts devront être enduits

Toitures

- Souches de cheminée : les souches de cheminées qui seront créées pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches existantes.
- Lucarnes / Gerbières : la création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :
 - Leur forme devra être simple;
 - L'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté;
 - Le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade*;
 - o La dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture
- Forme: les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle), ou en zinc. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol* de l'unité foncière*.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit, sera encastrée, et la pose de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Aménagement des clôtures

L'absence de clôture est autorisée.

Si elles sont réalisées, les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.

Les murs de clôture en pierre naturelle existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus, sauf dans le cadre d'un projet architectural le justifiant et/ou d'un projet redéfinissant les emprises publiques.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50m sur la voie et autres emprises publiques et 2 mètres en limites séparatives*.

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect, respectant l'environnement et valorisant la construction principale. Une attention particulière sera portée en cas de linéaire important.

Les clôtures qui disposent de passages pour la petite faune sont autorisées.

Constructions annexes*

Les constructions annexes* seront traitées soit dans les mêmes aspects de matériaux que la construction principale soit en aspect bois.

Les couvertures pourront être exécutées en matériau présentant le même aspect que l'ardoise naturelle.

Les toitures en bac acier (ou similaire) sont interdites.

Vérandas et auvent

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adaptés au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en matériau présentant le même aspect que l'ardoise naturelle ou en verre, en zinc, ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

b. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades* et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences locales adaptées à l'environnement.

Pour les parcelles d'une surface égale ou supérieure à 300m², il sera exigé un pourcentage minimum de 25% d'espaces perméables. Pour les parcelles d'une surface inférieure à 300m², il sera demandé un pourcentage minimum de 15% d'espaces perméables.

c. STATIONNEMENT

Règle générale

La création de places de stationnement des véhicules, résultat de l'application de normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques*. Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables pour 50% de leur surface minimum.

- Les emplacements réalisés seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les habitations -> On prévoira un minimum de 2 places par logement
- Pour le stationnement à usage des commerces, services, activités.... -> pas de règle fixée.

Les normes ci-dessus s'appliquent en cas de changement de destination.

ARTICLE UA 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

<u>Accès</u>

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques* ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

b. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement eaux usées

.é.Toutes les eaux et matières doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées pour lesquels est autorisé un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un

terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans le sol. En effet, la gestion des eaux pluviales à la source vise à maitriser localement le ruissellement. Elle peut être mise en œuvre :

- à la parcelle par les particuliers ;
- mutualisée sur l'espace public.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées et voies drainantes, ...). Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement. À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Pour information, les projets d'une superficie supérieure à 10 000 m² sont soumis à la réalisation d'un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau conformément au code de l'environnement.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) sont encouragées à l'utilisation systématique des bassins de rétentions.

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

S'effectue conformément aux règles du SMICTOM.



Cette zone urbaine correspond à l'extension de l'agglomération.

Elle peut recevoir la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, équipements publics ou privés).

ARTICLE UB 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole	Exploitation agricole	NON
et forestière	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	√
nabilations	Hébergement	$\sqrt{}$
	Artisanat et commerce de détail	V
Commerce et	Restauration	V
activités de service	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	√ √
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	√
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	√
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	√
	Equipements sportifs	√
	Autres équipements recevant du public	√
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-conditions (sous réserve de compatibilité avec autres destinations permises)
	Entrepôt	NON
	Bureau	√
	Centre de congrès et d'exposition	√

1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la

salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Sont interdits:

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Pour rappel, les principes d'aménagement retenus dans les OAP devront être repris dans un principe de compatibilité avec le projet.

- L'édification d'une construction annexe* par construction existante.
- Les affouillements* et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines* privées (couvertes ou non).

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle¹² (commerce/artisanat et habitat) est autorisée, sous réserve que les activités ou services soient compatibles avec la présence d'habitat.

ARTICLE UB 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les secteurs concernés par des périmètres d'OAP devront faire l'objet d'aménagements compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévus à cet effet. Ils devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble unique.

2. UB. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

¹² Désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

a. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Règle générale

Les constructions principales seront implantées :

- Soit à l'alignement* ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée,
- Soit en retrait*, à une distance minimale de 2m de l'alignement*.
 - b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être édifiées :

- En limites séparatives*,
- Ou en retrait* d'un minimum de 1m90

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-après.

- Afin de favoriser l'accroche avec les constructions existantes implantées différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des constructions situées sur un terrain contigu, sous réserve :
 - De s'inscrire dans un gabarit* similaire (profondeur et hauteur*)
 - De respecter la hauteur* maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives*.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'une construction, aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).

c. HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La hauteur* modulaire ne pourra dépasser R+2+ combles* aménagés.

L'édification d'une construction entre deux immeubles de hauteur* différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être comprise entre ceux des immeubles voisins ou être égal à l'un de ces immeubles.

La hauteur* totale des constructions annexes* ne pourra dépasser 3 m.

Règles alternatives

- Les hauteurs* maximales de façade* pourront être dépassées dans les conditions listées ci-après :
 - Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur* de façade* maximale, les extensions* et travaux de réhabilitation* pourront disposer d'une hauteur* de façade* équivalente, sans toutefois la dépasser.
 - d. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

3. UB. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. LA QUALITE ET LA DIVERSITE ARCHITECTURALE

Règle générale

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les constructions existantes ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UB.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux.

<u>Façades</u>

Les constructions seront caractérisées par un traitement unitaire des façades, l'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Les percements seront bien étudiés, la proportion entre les plains et les vides devra garder un équilibre esthétique.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune. La couleur des constructions (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant. Les teintes de blanc et de gris clairs sont proscrites.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment, brique, parpaing) ne devront pas rester apparents.

Enduits: les matériaux bruts devront être enduits

Toitures

- Souches de cheminée : si des souches de cheminées sont créées, elles pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches existantes.
- Lucarnes / Gerbières : la création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :
 - Leur forme devra être simple;
 - o L'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté;
 - Le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade;
 - La dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture
- Forme: les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle), ou en zinc. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de l'unité foncière.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit, encastrés, et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Aménagement des clôtures

L'absence de clôture est autorisée.

Si elles sont réalisées, les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50m sur la voie et autres emprises publiques et 2 mètres en limites séparatives*.

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect, respectant l'environnement et valorisant la construction principale. Une attention particulière sera portée en cas de linéaire important.

Les clôtures qui disposent de passages pour la petite faune sont autorisées.

Constructions annexes*

Les constructions annexes* seront traitées soit dans les mêmes aspects de matériaux que la construction principale soit en aspect bois.

Les couvertures pourront être exécutées en matériau présentant le même aspect que l'ardoise naturelle.

Les toitures en bac acier (ou similaire) sont interdites.

Vérandas et auvent

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adaptés au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en matériau présentant le même aspect que l'ardoise naturelle ou en verre, en zinc, ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

b. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades* et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Toute unité foncière* recevant une construction doit disposer d'au moins 25% de leur surface en espaces perméables.

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences locales adaptées à l'environnement.

Zones urbaines extension de l'agglomération [Ub]

c. STATIONNEMENT

Règle générale

- La création de places de stationnement des véhicules, résultat de l'application de normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques*. Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables pour 50% de leur surface minimum.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul du nombre de places pour les habitations sera apprécié sur la base d'un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE UB 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques* ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

b. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Zones urbaines extension de l'agglomération [Ub]

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement eaux usées

.osé.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) sont encouragées à l'utilisation systématique des bassins de rétentions.

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.



La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs (éducation, culturel, social ...) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

ARTICLE UL 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole	Exploitation agricole	NON
et forestière	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	NON
	Artisanat et commerce de détail	NON
Commerce et activités de service	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncés au point suivant.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sur l'ensemble de la zone :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...).

- 2. La reconstruction des constructions ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- 3. Les affouillements* et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisées dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines* (couvertes ou non).

ARTICLE UL 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. UI. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

c. HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La hauteur* modulaire des constructions ne pourra dépasser R+1.

d. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

4. UL. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. LA QUALITE ET LA DIVERSITE ARCHITECTURALE

Une attention particulière sera apportée à l'architecture des bâtiments créés, afin de valoriser l'entrée de bourg.

b. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'intégration paysagère des nouvelles constructions est demandée.

c. STATIONNEMENT

Règle générale

La création de places de stationnement des véhicules doit se faire en-dehors des voies publiques*. Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables pour 50% de leur surface minimum.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UL 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques* ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y

être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

b. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

<u>Assainissement eaux usées</u>

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) sont encouragées à l'utilisation systématique des bassins de rétentions.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Concerne l'électricité, le gaz, le téléphone, la télédistribution, l'éclairage public, les communications électroniques, etc.

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Zones ouvertes à l'urbanisation [1AUh]



La zone 1AUh est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble* dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

ARTICLE 1AUh 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	
	Hébergement	V
	Artisanat et commerce de détail	V
Commerce et activités de service	Restauration	V
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	√
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	

1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Sont interdits:

Zones ouvertes à l'urbanisation [1AUh]

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles pourront être urbanisées en tranches successives, dès lors qu'ils respectent le plan d'ensemble à l'appui des Orientations d'Aménagement et de Programmation concernées et dans une conception d'une opération d'ensemble.

- L'édification d'une construction annexe* par construction existante.
- Les affouillements* et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines* privées (couvertes ou non).

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle¹³ (commerce/artisanat et habitat) est autorisée, sous réserve que les activités ou services soient compatibles avec la présence de logements.

Le secteur devra intégrer 10% de logements sociaux.

ARTICLE 1AUh 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les secteurs concernés par des périmètres d'OAP devront faire l'objet d'aménagements compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévus à cet effet. Ils devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble unique.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

¹³ Désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

Zones ouvertes à l'urbanisation [1AUh]

a. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement* ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée,
- Soit avec un retrait* minimum de 2m par rapport à la voie.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes* à la construction principale.

Règles alternatives

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.

b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être édifiées :

- En limites séparatives*,
- Ou en retrait* d'un minimum de 1m90.
 - c. HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La hauteur* modulaire ne pourra dépasser R+2+ combles* aménagés.

La hauteur* totale des constructions annexes* ne pourra dépasser 3m.

d. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions n'est pas réalementée.

2. 1AUh. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. LA QUALITE ET LA DIVERSITE ARCHITECTURALE

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone 1 AUh.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux.

<u>Façades</u>

La pose de châssis de toit, encastrés ou non, et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Les teintes de blanc et de gris clairs sont proscrites.

Aménagement des clôtures

L'absence de clôture est autorisée.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50m sur la voie et autres emprises publiques et 2 mètres en limites séparatives*.

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect, respectant l'environnement et valorisant la construction principale. Une attention particulière sera portée en cas de linéaire important.

Les clôtures qui disposent de passages pour la petite faune sont autorisées.

Zones ouvertes à l'urbanisation [1AUh]

Constructions annexes*

Les constructions annexes* seront traitéess soit dans les mêmes aspects de matériaux que la construction principale soit en aspect bois.

Les couvertures pourront être exécutées en matériau présentant le même aspect que l'ardoise naturelle.

Les toitures en bac acier (ou similaire) de teinte sombre sont également autorisées.

Vérandas et auvent

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adaptés au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en matériau présentant le même aspect que l'ardoise naturelle, ou en verre, en zinc, ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

b. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades* et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Toute unité foncière* recevant une construction doit disposer d'au moins 25% de sa surface en espaces perméables.

Les surfaces libres devront être aménagées. Les plantations devront être réalisées avec des végétaux d'essences locales adaptées à l'environnement.

c. STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultat de l'application de normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques*. Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables pour 50% de leur surface minimum.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul du nombre de places pour les habitations sera apprécié sur la base d'un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE 1AUh 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

d. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques* ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

e. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

<u>Assainissement eaux usées</u>

Non réglementé.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'imperméabilisation de la parcelle (ou de l'ensemble des parcelles concerné par l'aménagement) ne pourra dépasser 40%.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux

Zones ouvertes à l'urbanisation [1AUh]

visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) sont encouragées à l'utilisation systématique des bassins de rétentions.

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zones ouvertes à l'urbanisation [2AUh]



La zone 1 AUh est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble* dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

ARTICLE 2AUh 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole	Exploitation agricole	NON
et forestière	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	NON
nabilations	Hébergement	NON
	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	ИОИ
Commerce et		11011
activités de service	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	ИОИ
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	ИОИ
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

Zones ouvertes à l'urbanisation [2AUh]

2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Sont interdits:

- · Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions:

- L'édification d'une construction annexe* par construction existante.
- Les affouillements* et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines* privées (couvertes ou non).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
 - Que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions* ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur;
 - D'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

ARTICLE 2AUh 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
 - a. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Non réglementé.

Zones ouvertes à l'urbanisation [2AUh]

b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Non réglementé.

- c. HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS Non réglementé.
- d. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS Non réglementé.

4. 2AUh. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- a. LA QUALITE ET LA DIVERSITE ARCHITECTURALE Non réglementé.
 - b. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

c. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

d. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

Non réglementé.

e. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Zones agricoles [A]



La zone A représente les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Des constructions à usage d'habitation sont présents.

ARTICLE A 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	√
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	Sous conditions √
	Hébergement	NON
Commerce et	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	Sous conditions $\sqrt{}$
activités de service	Commerce de gros	NON
activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NON
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article « occupations et utilisations du sol soumises à conditions ».
- Sont interdits les champs photovoltaïques au sol.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- La création d'un logement de fonction* si :
 - liée et nécessaire à une exploitation agricole,
 - une présence permanente est justifiée,
 - s'il est attenant à un des bâtiments de l'exploitation situé à moins de 100m des autres constructions agricoles,
 - la distance d'implantation du logement est inférieure à 100 m des constructions d'exploitation
 - son emprise au sol* est inférieure à 150 m²
 - l'implantation respecte la règle de l'inter-distance des 100 mètres avec les constructions et installations d'une exploitation agricole voisine en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
 - Sous réserve de la création d'un seul logement de fonction par site de production
 - En cas de nouveau siège, le logement de fonction devra être réalisé, doit à l'intérieur d'un bâtiment existant, soit construit une fois que les bâtiments agricoles seront réalisés.
- Les restaurations et extensions* des constructions destinées à l'hébergement à la ferme (gîte, chambres d'hôtes...) ou constructions faisant l'objet d'un changement de destination, dans les constructions en pierre ou en terre constitutifs du patrimoine local, dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des constructions et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction du dit siège) des autres sièges d'exploitation.
- Les constructions, restaurations, extensions* et installations nécessaires aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche maritime, autres que l'hébergement à la ferme (magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, sanitaires...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des constructions et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction dudit siège) des autres sièges d'exploitation.
- L'aménagement et la restauration des habitations existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur ainsi que les extensions* limitées et les annexes* sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils respectent la règle de l'inter-distance des 100 mètres avec les constructions et installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes devront respecter une emprise au sol maximale de 50m² à compter de la date d'approbation du PLU en vigueur. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
- Des changements de destination des constructions à usage agricole, à la date d'approbation du PLU, en habitat (logements) identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11-2ème du Code de l'Urbanisme, sous réserve que l'activité agricole ait cessé depuis plus de deux ans.
- Les constructions annexes* aux habitations, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de l'emprise au sol pour

l'ensemble des annexes, y compris celles existantes, et dans un périmètre de 20 mètres maximum mesuré à partir des murs extérieurs de la construction d'habitation principale.

- Les affouillements* et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole pour la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines* privées (couvertes ou non).
- Les chemins piétonniers et le mobilier 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.
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, voirie, trafic ferroviaire...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

ARTICLE A 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Règles générales

Les constructions seront implantées avec un retrait* minimum de 5m à compter de l'alignement*.

Règles alternatives

- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 10 mètres à compter de l'alignement*, les extensions* pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.
- Dans le cas de parcelles d'angle adossées sur plusieurs voies, les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès pourra s'implanter avec un recul de 3m minimum.
 - b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter :

- Soit en limites séparatives*,
- Soit en retrait*, sans que celui-ci ne soit inférieur à 1m90.

Règles alternatives

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions* de constructions existantes ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant la construction de la limite séparative.

c. HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

La hauteur* de façade* maximale pour les constructions est limitée à :

- 15 mètres pour les constructions à usage d'exploitation agricole,
- Une hauteur* modulaire de R+1 pour les autres constructions.

Règles alternatives

Les hauteurs* maximales de façade* pourront être dépassées dans les conditions listées ci-après :

- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur* de façade* maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur* de façade* équivalente, sans toutefois la dépasser.
- d. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes devront respecter une emprise au sol maximale de 50m² sur toute la durée du PLU à compter de sa date d'approbation, et ce pour l'ensemble des extensions.

L'emprise au sol* des constructions annexes* aux constructions existantes, hors piscine*, est limitée à 60 m², incluant les annexes existantes à la date d'approbation du PLU. Les piscines*, situées en continuité ou non de la construction, ont une superficie maximale de 50m².

2. A. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. LA QUALITE ET LA DIVERSITE ARCHITECTURALE

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur les constructions existantes ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Pour les constructions à usage agricole

<u>Aspect</u>

Les constructions destinées à l'activité agricole seront implantées de façon regroupée, rattachées aux éléments structurants bâtis préexistants sur site, en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Facades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. Les teintes de blanc et de gris clairs sont proscrites.

Toitures

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone A.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux.

La couleur des constructions (enduits, bardages...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

Pour les constructions à usage d'habitation

Toute nouvelle construction devra avoir des caractéristiques telles qu'elle génère une mise en valeur du hameau, et qu'en aucun cas, elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les architectures proposées, tant régionales que contemporaines, devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux s'inspirant des constructions traditionnelles locales.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes et la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les matériaux non régionaux sont exclus.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes,

hauteur*s, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse...).

La couleur des constructions (enduits, bardages...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

Pour les constructions annexes*

Les constructions annexes* seront traitées soit en bois, en bois peint, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

Les toitures seront de teinte sombre.

Aménagement des clôtures pour les constructions à usage d'habitation

L'absence de clôture est autorisée.

Si elles sont réalisées, les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur* de 1,50m sur la voie et autres emprises publiques et 2 mètres en limites séparatives*.

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect, respectant l'environnement et valorisant la construction principale. Une attention particulière sera portée en cas de linéaire important.

Les clôtures qui disposent de passages pour la petite faune sont autorisées.

b. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

c. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables pour 50% de leur surface minimum.

ARTICLE A 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

<u>Accès</u>

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques* ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

b. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

<u>Assainissement eaux usées</u>

Eaux usées:

Constructions et installations destinées à recevoir du public :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré, l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

Autres constructions et installations :

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

Eaux usées non domestiques :

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

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'imperméabilisation de la parcelle (ou de l'ensemble des parcelles concerné par l'aménagement) ne pourra dépasser 60%.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) sont encouragées à l'utilisation systématique des bassins de rétentions.

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

<u>Collecte des déchets ménagers et assimilés</u> S'effectue conformément aux règles du SMICTOM.



La zone naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Des constructions à usage d'habitation sont présents.

ARTICLE N 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole	Exploitation agricole	Sous-conditions
et forestière	Exploitation forestière	V
Habitations	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Sous conditions
	Artisanat et commerce de détail	NON
Commerce et	Restauration	NON
activités de service	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NON
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	ИОИ
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	ИОИ
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON

1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article « occupations et utilisations du sol soumises à conditions ».

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

 Les mises aux normes, aménagements et extensions* des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage;

- Les restaurations et extensions* des constructions destinées à l'hébergement à la ferme (gîte, chambres d'hôtes...) dans les constructions en pierre ou en terre constitutifs du patrimoine local, dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des constructions et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction du dit siège) des autres sièges d'exploitation ainsi que le changement de destination.
- Les constructions, restaurations, extensions* et installations nécessaires aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche maritime, autres que l'hébergement à la ferme (magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, sanitaires...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des constructions et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction dudit siège) des autres sièges d'exploitation.
- L'aménagement et la restauration des habitations existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur ainsi que les extensions* limitées et les annexes* sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils respectent la règle de l'inter-distance des 100 mètres avec les constructions et installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes devront respecter une emprise au sol maximale de 50m² sur toute la durée du PLU à compter de sa date d'approbation. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
- Des changements de destination des constructions à usage agricole identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11-2ème du Code de l'Urbanisme, sous réserve que l'activité agricole ait cessé depuis plus de deux ans.
- Les constructions annexes* aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total, incluant les annexes existantes à la date d'approbation du PLU, et dans un périmètre de 20 mètres maximum mesuré à partir des murs extérieurs de la construction d'habitation principale.
- Les affouillements* et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines* privées (couvertes ou non).
- Les chemins piétonniers et le mobilier 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.
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, voirie, trafic ferroviaire...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère;

ARTICLE N 2 CARACTERISTIQUES, URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Règle générale

Les constructions se feront soit à l'alignement* ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait* de 1m minimum par rapport à l'alignement.

Règles alternatives

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement* particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

Les extensions* des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Dans le cas de parcelles d'angle adossées sur plusieurs voies, les dispositions de la règle générale s'appliquent uniquement sur la façade* donnant accès sur la voie. Pour des raisons de sécurité routière (carrefour dangereux, visibilité réduite, traversées piétonnes/cycles), la façade* sans accès pourra s'implanter avec un recul de 5m minimum.

b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

Les constructions devront s'implanter :

- Soit en limites séparatives*,
- Soit en retrait*, sans que celui-ci ne soit inférieur à 3m.

Règles alternatives

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions* des constructions existantes ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant la construction de la limite séparative.

c. HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

La hauteur* modulaire ne pourra dépasser R+1.

La hauteur* totale des constructions annexes* ne pourra dépasser 3 m.

Règles alternatives

Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs* maximales fixées à la disposition précédente, les extensions* et travaux de réhabilitation*

d. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Les extensions* ne pourront être supérieures à 50% d'emprise au sol* de la construction à usage d'habitation existante, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m² et ce pour l'ensemble des extensions.

L'emprise au sol des constructions annexes* aux constructions existantes, hors piscine*, est limitée à 60 m^2 pour l'ensemble des annexes. Les piscines*, situées en continuité ou non de la construction, ont une superficie maximale de 50m^2 .

A. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. LA QUALITE ET LA DIVERSITE ARCHITECTURALE

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur les constructions existantes ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Pour les constructions à usage agricole

Aspect

Les constructions destinées à l'activité agricole seront implantées, en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La couleur des constructions (enduits, bardages...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

Façades

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. Les teintes de blanc et de gris clairs sont proscrites.

Toitures

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone N.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux.

Pour les constructions à usage d'habitation

Toute nouvelle construction devra avoir des caractéristiques telles qu'elle génère une mise en valeur du hameau, et qu'en aucun cas, elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les architectures proposées, tant régionales que contemporaines, devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux s'inspirant des constructions traditionnelles locales et plus particulièrement du centre bourg.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes et la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les matériaux non régionaux sont exclus.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteur*s, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse...).

La couleur des constructions (enduits, bardages...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

Aspect extérieur des constructions

Pour les constructions annexes*

Les constructions annexes* seront traitées soit en bois, en bois peint, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

Les toitures seront de teinte sombre.

Aménagement des clôtures pour les constructions à usage d'habitation

L'absence de clôture est autorisée.

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect, respectant l'environnement et valorisant la construction principale. Une attention particulière sera portée en cas de linéaire important.

Les clôtures qui disposent de passages pour la petite faune sont autorisées.

b. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

c. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables pour 50% de leur surface minimum.

ARTICLE N 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES* OU PRIVEES

<u>Accès</u>

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques* ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

b. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

Assainissement eaux usées

Eaux usées:

Constructions et installations destinées à recevoir du public :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré, l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

<u>Autres constructions et installations :</u>

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

Eaux usées non domestiques:

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

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'imperméabilisation de la parcelle (ou de l'ensemble des parcelles concerné par l'aménagement) ne pourra dépasser 60%.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les mesures de rétention conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) sont encouragées à l'utilisation systématique des bassins de rétentions.

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

S'effectue conformément aux règles du SMICTOM.