

6

Envoyé en préfecture le 28/07/2022

Reçu en préfecture le 28/07/2022

Affiché le **28 JUIL. 2022**

ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

# Plan Local d'Urbanisme

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et à la loi ALUR

APPROBATION

## DOMLOUP



DLP/PLB/FR  
Mars 2022

Atelier du CANAL  
Architectes Urbanistes  
74C, Rue de Paris  
CS 33 105  
35 031 RENNES CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01

atelier du  
**CANAL**

## REGLEMENT

Révision arrêtée le :  
06 mars 2020

Révision approuvée le :  
08 mars 2021

Modification approuvée le :  
18 mars 2022

Le Maire, Jacky LECHÂBLE

- 1 Délibération
- 2 Rapport de présentation
- 3 PADD
- 4 Orientations d'aménagement
- 5 Documents graphiques
- 6 : Règlement**
- 7 annexes.



Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## Table des matières

PREAMBULE.....	4
DÉFINITIONS.....	5
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	11
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT.....	12
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	12
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT.....	12
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME.....	12
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	14
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	16
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL.....	16
ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION.....	16
ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	16
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	16
ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR.....	16
ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU.....	17
ARTICLE 8 - MIXITE SOCIALE.....	17
ARTICLE 9 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES.....	18
ARTICLE 10 – ELEMENTS PATRIMONIAUX identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.....	18
ARTICLE 11 - Sites archéologiques :.....	19
ARTICLE 12 - Zone de nuisances sonores le long des infrastructures routières :.....	19
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
ZONE UC.....	23
ZONE UE.....	35
ZONE UZ.....	47
ZONE UA.....	59
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	69
ZONE 1 AU.....	71
ZONE 1 AUh.....	73
ZONE 1 AUz.....	85
ZONE 2 AU.....	97
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	99
ZONE A.....	101
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	111
ZONES N.....	113
ANNEXES.....	119
LES ESPACES BOISES CLASSES.....	120
I - Application du classement : .....	120
II - EFFETS DU CLASSEMENT.....	120
LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	124
LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES .....	126

## PREAMBULE

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Domloup** a été établie dans le respect du code de l'urbanisme modifié par la loi portant **engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », puis par la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.**

La révision du PLU s'inscrit dans le cadre des mesures transitoires mises en place suite à la recodification du Code de L'Urbanisme effective le 01 janvier 2016. Ces mesures transitoires prévoient d'intégrer la nouvelle codification pour la partie législative du CU, tout en conservant certains articles de la partie réglementaire ancienne. Ainsi le PLU respecte :

- les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 01 janvier 2016, à l'exception des articles R.151-1 à R 151-55.
- les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme antérieur au 3 décembre 2015.
- les dispositions du 2° de l'article R.151-1, de l'article R-151-4 et des 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme dans la rédaction en vigueur, qui sont d'application immédiate.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les aménagements ou travaux divers concernant les éléments du paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

## DÉFINITIONS

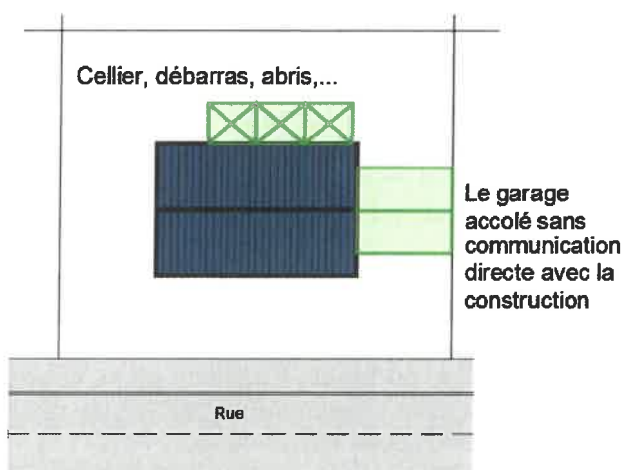
**ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

**BÂTIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, les constructions qui, par rapport à une construction principale :

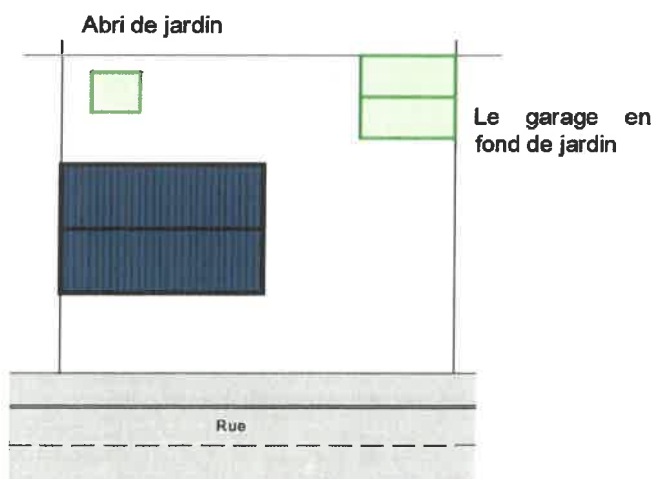
- sont situées sur la même unité foncière
- sont de plus faibles dimensions
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...,
- sont accolées ou détachées
- ne possèdent pas de communication avec la construction principale.

Cette définition intègre donc

- Les annexes accolées à la construction principale :



- les annexes détachées de la construction principale



Les piscines sont considérées comme des annexes. Seules les piscines nécessitant le dépôt d'un permis de construire (bassin compris entre 10 et 100 m<sup>2</sup> et doté d'un abri de plus de 1,80 m de haut, ou bien bassin de plus de 100 m<sup>2</sup>) sont intégrées dans le calcul limitant l'emprise au sol totale des constructions (articles 2.2.3 des zones A).

**CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**CONSTRUCTIONS (OU VOLUMES) SECONDAIRES** : Sont considérées comme des constructions secondaires, les volumes en continuité d'un volume principal de construction, mais de proportions moindres et/ou éventuellement implantés de manière décalée par rapport à l'implantation du volume principal.

**CONSTRUCTION OU ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF** : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m<sup>2</sup>.

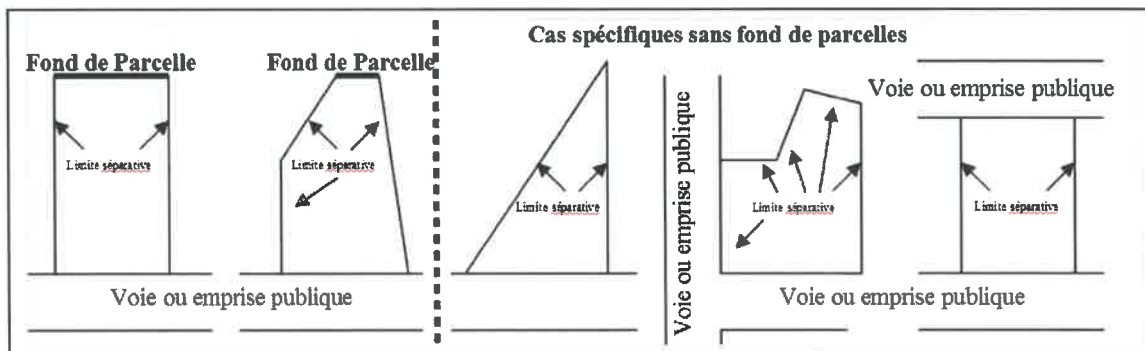
**ESPACES LIBRES** : Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

**EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, accolée à celle-ci et possédant une communication directe entre elles, et présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

**FONDS DE PARCELLES OU DE TERRAIN** : Le fond de parcelle ou de terrain désigne, parmi les limites séparatives celles qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique, celle qui est la plus éloignée de l'accès au terrain. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fond de terrain.

La détermination de la qualification de la limite s'effectue toujours pour le terrain ou se situe le projet de construction.



**FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

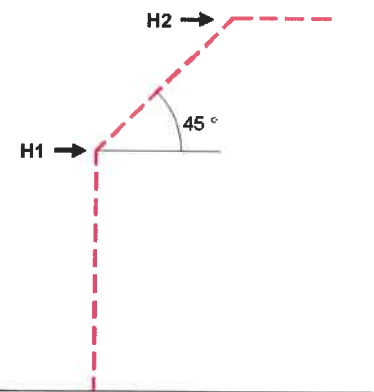
### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

#### **1. Pour les zones concernées par l'application d'un gabarit (zones UC, UE, UZ, 1AUh, 1AUz):**

La hauteur des façades est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. *(les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur de la façade).*

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un **volume enveloppe** déterminé de la manière suivante.

- un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du point de référence précédent.



Ce gabarit permet la réalisation de volumes en attique et de décrochés ponctuels ( $\leq 50\%$ ) de la façade (cf. schéma 1), et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons.

L'imposition d'une hauteur de façade n'exclue donc pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe (cf schéma 1).

De même, le gabarit ci-dessus n'interdit pas la réalisation de volumes en attique s'inscrivant dans le volume enveloppe (cf schéma 2).

Une hauteur ( $h$ ) supérieure à l'égout du toit ( $H$ ) pourra être autorisée lorsqu'un retrait de façade est effectué. Ce retrait sera autorisé sur une longueur ( $r$ ) inférieure ou égale à 50% du linéaire de la façade ( $L$ ).

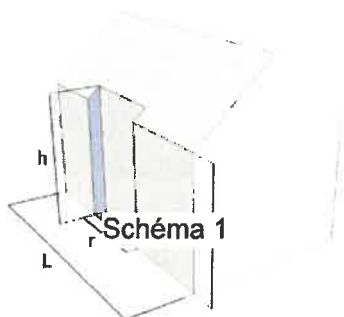


Schéma 1

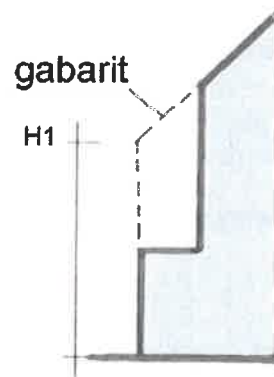
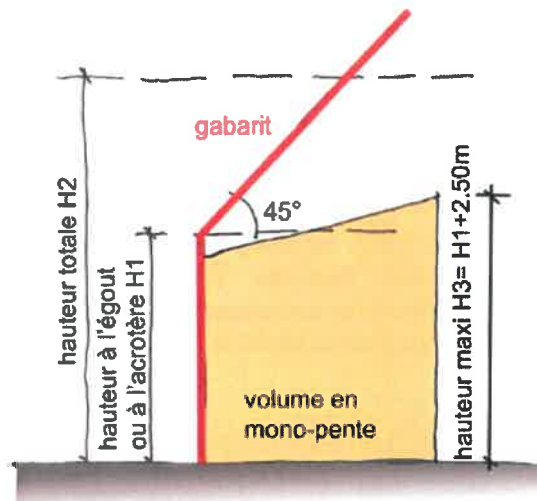


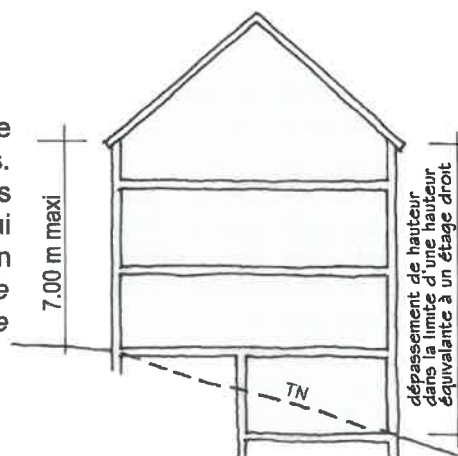
Schéma 2

Cas particulier d'un bâtiment mono-pente : le gabarit défini s'applique d'un seul côté du volume, celui de l'égout ou de l'acrotère. Dans ce cas, la différence entre la hauteur maximale du bâtiment et la hauteur du sommet de la façade correspondant à l'égout ou à l'acrotère, ne peut dépasser 2,5 m comme le représente le schéma ci-contre.



Cas particulier des constructions dans la pente :

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs de façade différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. (Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 7 m, à adapter à la hauteur fixée pour chaque zone).



Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

**2. Pour les zones non concernées par l'application d'un gabarit :**

La hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb de la construction, à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**LIMITES SÉPARATIVES** : Limites qui séparent deux propriétés privées.

**LOGEMENT LOCATIF SOCIAL** : Les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLS (Prêt Locatif Social) ou par les financements qui leurs sont substitués.

**PARCELLES EN DRAPEAU** : Ce sont les terrains qui ont une limite sur voie ouverte à la circulation automobile ne permettant pas l'implantation d'une construction nouvelle en première bande de constructibilité ou dont l'accès sur voie, de faible dimension (2,5 mètres de large minimum), dessert une emprise plus large, ou qui ne sont accessibles que du fait d'une servitude de passage vers le second rang.

L'implantation des constructions de second rang sera appréciée par rapport à l'article 7.



**PISCINE :**

Les piscines sont régies par les dispositions des **articles R. 421-2 et R. 421-9 du Code de l'Urbanisme.**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité ou des sites classés :

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être précédées d'une déclaration préalable.

Les autres doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

**RÉSIDENCES COMMUNAUTAIRES :** ensemble d'habitations prenant en compte les principes de réalisation d'espaces communs, intégrant des espaces de vie et de services, et participant au service public ou d'intérêt collectif. La surface des espaces communs pouvant être exigés exclut tous les locaux techniques et les locaux vélos.

**RETRAIT :** La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (*article 6 des règlements de zone*) ne s'applique pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... et dont le dépassement de la façade n'entrave pas la circulation des piétons ou des véhicules).

**SURFACE DE PLANCHER** (*art. R.111-22 du code de l'urbanisme*) :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :** Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé ou d'un espace boisé à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

**VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).  
La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.151-1 et suivant et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Domloup tel que précisé sur les documents graphiques.

### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme réglemente l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace assujetti à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.*)

### ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

#### 1 - Les règles générales d'urbanisme :

**1.1 Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées aux articles R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme :** Il s'agit des articles suivants, résumés :

- ↪ **Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.
- ↪ **Article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ↪ **Article R.111-5** : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Possibilité de définir des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ↪ **Article R.111-26** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ↪ **Article R.111-27** (*sauf dans les AVAP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur*) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

## **1.2 Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

### **- Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings :**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

### **- Lotissements :**

Conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

### **- Clôtures :**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) dans le périmètre des abords des monuments historiques définis à l'article L 621-30 du code de l'urbanisme.
- b) dans la commune ou l'organe délibérant compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## **2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au PLU**

### **3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques :**

L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

#### **- Protection du patrimoine archéologique :**

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

- **Prise en compte du 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 bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I- Article R 563-5 du code de l'environnement).

#### **4. Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division.**

**Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme :** « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Le règlement du PLU de Domloup prévoit que les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les règles s'appliquent au regard de l'ilot cédé pour l'aménagement.

### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles et/ou forestières**.

↳ **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U :** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement du PLU sont des 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. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

↳ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU :** Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**1 - Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont soit dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice, soit dotées de leur propre réglementation pour permettre la réalisation de formes urbaines diversifiées parfois absentes des quartiers environnants.**

**2 - Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles sont donc peu réglementées car sans objet.**

↳ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :**

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

- 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 ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones agricoles et forestières, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le règlement peut :

- désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- permettre l'extension des bâtiments d'habitation existants ou la construction d'annexes.

#### ↳ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :**

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

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- d) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- e) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

#### **Le plan indique par ailleurs :**

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**

*Cf. annexe en fin de règlement*

- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

*Cf. annexe en fin de règlement*

- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU au titre des dispositions des articles L 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **Les zones humides** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.

*Cf. Article 7 des dispositions générales*

- **Le périmètre de centralité de la commune :**

Conformément aux prescriptions du SCOT, ce périmètre de centralité identifie le secteur de la commune (zone UEb1 et zone UAc1) qui autorise « le développement des commerces existants et l'implantation de nouveaux commerces participant au renforcement de cette polarité urbaine existante ».

## CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics « techniques » en général qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

### ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

**Article L. 111-15 du code de l'urbanisme :** « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolì, sa **reconstruction** à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Article L. 111-23 du code de l'urbanisme :** « La **restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

### ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Le changement de destination dans les zones A et N est soumis à l'avis conforme de la CDNPS et de la CDPENAF.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les articles L.152-3 et L.152-4 du code de l'urbanisme disposent que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

### ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à **permis de démolir** pour les cas suivants :

- Si le bâti se situe à l'intérieur de la zone UC ou de la zone A du présent PLU.
- Si le bâti présente les caractéristiques d'une construction en pierre ou en terre, antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.



## ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute construction, installation ou remblai est interdite dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au plan de zonage à l'exception de celles visant à réduire le risque d'inondation et des extensions des équipements publics d'infrastructure de type station d'épuration, bassins de rétention sous réserve que les ouvrages soient implantés à une côte supérieur à la côte inondable et qu'ils n'aggravent pas la situation existante au regard des inondations.

## ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N) afin de garantir leur pérennité.

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Vilaine".

*Sur les zones humides repérées par une trame spécifique, toutes constructions, installations ou travaux divers sont interdits à l'exception :*

*λ Des installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.*

*λ Des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :*

*a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,*

*b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.*

**De part et d'autre des cours d'eau, inventoriés ou non, une bande inconstructible d'une largeur de 5 mètres sur chaque rive interdit toute construction ou implantation d'installations, mais également imperméabilisation des berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.**

## ARTICLE 8 - MIXITE SOCIALE

Pour les zones repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante concernant les logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le Programme Local de l'Habitat : un minimum de 20% de logements locatifs aidés, dont 10 % de logements locatifs sociaux, devra être réalisé à l'échelle de la zone.

**Cette règle est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, pour les zones concernées.**

## **ARTICLE 9 - MARGE DE REULEMENT LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières départementales.

Ces marges de recul sont doubles, distinguant les usages d'habitation et les autres usages. La marge la moins importante (25 m) concerne tous les types de construction, la marge la plus importante (50 m) concerne seulement les bâtiments à usage d'habitations. Des marges spécifiques sont appliquées dans les zone UAa et Uab.

Dans ces marges de reculement, les constructions nouvelles sont interdites y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception:

- des constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
- de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos, etc.) ;
- des bâtiments et installations d'exploitation agricole ;
- ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.).

Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie.

Toutefois, de telles possibilités ne seront pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

## **ARTICLE 10 – ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

**- Haies, boisements et arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :**

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.**

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation sera imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

**ARTICLE 11 - SITES ARCHÉOLOGIQUES :**

1. En application des articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire communal, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doivent être signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex – Tél : 02.99.84.59.00).

2. De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive indique : « Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui ,en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »

3. La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal se résume comme suit: "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

***En outre, le plan de zonage précise la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire communal.***

**ARTICLE 12 - ZONE DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES :**

Les arrêtés préfectoraux du 17 décembre 2000 et du 23 décembre 2019, en application de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, ont défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Dans ces marges de recul, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions des arrêtés préfectoraux annexés au PLU.

Envoyé en préfecture le 28/07/2022

Reçu en préfecture le 28/07/2022

Affiché le **28 JUL. 2022**

ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL, 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## ZONE UC

La zone UC correspond au centre bourg traditionnel qui témoigne d'une certaine densité urbaine et d'une concentration importante de bâtiments anciens construits en pierre. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public.

La zone englobe un certain nombre de bâtis anciens d'intérêt patrimonial et vise à leur préservation : maisons de bourg essentiellement, maisons de commerçant, église...

Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

#### 1.1 : Rappel :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement.

- Une marge inconstructible est définie sur une largeur de 5 m sur chaque rive, de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non (cf article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement).

#### 1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'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 ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;
- L'implantation de nouveaux commerces ou l'extension des commerces existants autres que celles mentionnées à l'article UC 2

## ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- L'implantation exceptionnelle de nouveaux commerces et l'extension limitée des commerces existants, dans une logique de proximité et répondant aux critères déterminés dans les Orientations d'Aménagement de Programmation sur le volet commercial.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 4 habitations.



## ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé 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, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

### 4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

**4.4. - Autres réseaux :** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Règle générale :

A défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions se fera à l'alignement. Toutefois, dans le cas où les immeubles contigus sont construits en retrait de l'alignement, une implantation dans le prolongement d'un des immeubles voisins pourra être autorisée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Cas particuliers : ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liées aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

## 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

### Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions achevées depuis plus de 2 ans** dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité PMR de l'espace public.

## ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1- Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **inférieur à 10 m**, les constructions seront implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **égal ou supérieur à 10 m**, les **constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales**.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1,5 m**.

Pour les parcelles entre deux voies, le « linéaire sur voie » correspond seulement à la voie principale supportant l'accès principal existant ou à créer.

### 7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- **Les constructions annexes** non contiguës avec la construction principale peuvent s'implanter en limite séparative ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci ;

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions achevées depuis plus de 2 ans dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres.

## ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Article non réglementé*

## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - La hauteur est calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### 10.2 - Hauteur maximale :

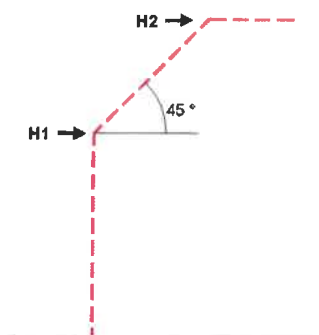
La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale H1 à compter du terrain naturel le plus haut et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale H2 au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

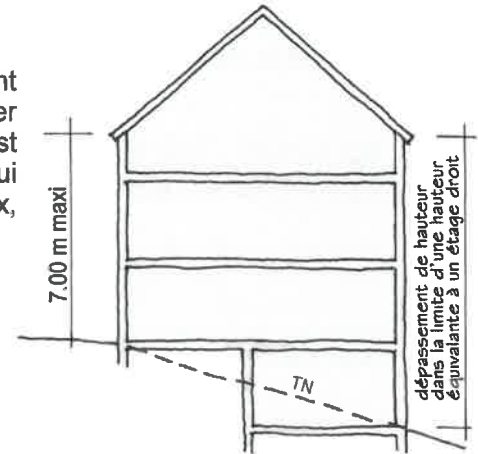
	Zone UC
Hauteur maximale H1	7 m
Hauteur maximale H2	12 m



*Illustration du principe d'application des hauteurs maximales*

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure ou égale à celle du volume principal.

**10.3 - Cas particulier : Constructions dans la pente :** Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.



**10.4 - Annexes :** La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

**10.5. -** Une augmentation des hauteurs maximales H1 et H2 peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

**10.6 -** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLÔTURES

**11.1 - Principes généraux :** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-ville.

### 11.2 - Rénovations et aménagements des constructions anciennes :

Ces dispositions concernent tout le bâti antérieur au XXème siècle implanté en zone UC.

#### - Toitures :

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelle ou en matériaux d'aspect identique. L'utilisation d'autres techniques de couverture pourra être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition d'être intégrés dans les toitures. La pose doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

**- Façades et pignons :**

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.

Les façades en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

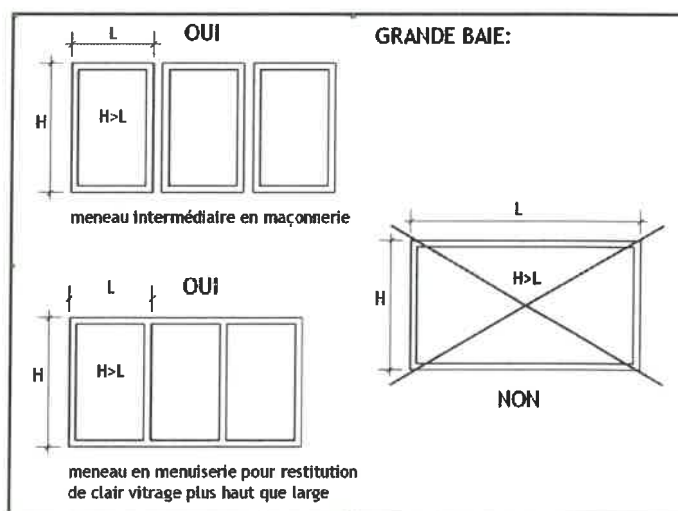
Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

**- Ouvertures :**

En règle générale, les baies seront de proportions verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-dessous). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces ni aux bow-windows.



En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

**- Menuiseries :**

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont déconseillées.

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

L'installation de volets roulants est tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur en coffre type rénovation ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

#### - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

### **11.3 - Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre :**

#### - Volumes :

Les volumes seront simples.

#### - Toitures :

Les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue.

L'utilisation d'autres techniques de couverture pourra être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

L'utilisation de toits terrasse est admise.

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition d'être intégrés dans les toitures. La pose doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les chassis de toitures seront posés encastrés.

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.

#### - Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs vives et incongrues sont prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre pourra être employée.

**11.4 - Clôtures :** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

#### - Clôtures sur voies et emprises publiques :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur comprise entre 1.00 m (minimum) et 1.80 m (maximum sauf pour les piliers)..
- soit d'un mur en maçonnerie enduite des deux côtés couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur comprise entre 1.00 m (minimum) et 1.80 m (maximum sauf pour les piliers).

- soit d'une murette enduite de 0,40 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,80 m ; les murettes surmontées d'éléments en bois, PVC etc ajourés... sont interdites (de même que les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).
- Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus. Les haies monopécifiques sont interdites.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en bois ou en béton et de soubassements béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants ( rails) doivent être situés sur la propriété.

**- Clôtures en limites séparatives:**

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

Les haies monopécifiques sont interdites.

**11.4 - Locaux et équipements techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

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

## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

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

**12.1 - Pour les logements collectifs :**

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec au minimum une place de stationnement par logement.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

**12.2 – Pour les résidences communautaires (résidences-services, ...):**

Une place pour 4 logements ou 4 chambres créés.

**12.3 – Autres constructions :**

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

**12.4 - Stationnement des deux roues :**

- Logements collectifs ou résidences communautaires : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- bureaux : 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**12.5 - Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant, du déficit existant)

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

**Modalités d'application pour les deux roues**

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

**ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

**13.2. - Autres haies et boisements identifiés**



Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

### **13.3. - Espaces verts - Plantations :**

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Il est aussi recommander d'éviter le recours à des plantations qui produisent du pollen ou des graines allergisants, tels que : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **15.1 - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

#### **15.2 - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les modalités d'implantation des panneaux solaires sont précisées dans l'article UC 11.

### **ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très

haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public, et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## ZONE UE

La zone UE correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysager,...)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone.

La zone UE se décline en quatre sous secteurs UEa, UEb, UEc et UEe aux caractéristiques spécifiques, le secteur UEe identifiant un secteur réservé aux équipements d'intérêt public ou collectif.

Le sous-secteur UEb intègre des zones UEb1 et UEb2 concernées par des règles particulières en matière d'implantation de commerce et de traitement architectural et paysager.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

#### 1.1 : Rappel :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement.
- Une marge inconstructible est définie sur une largeur de 5 m sur chaque rive, de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non (cf article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement).

#### 1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'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 ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;
- L'implantation de nouveaux commerces ou l'extension des commerces existants autres que celles mentionnées à l'article UE 2.
- En zone UEe, les constructions et installations en dehors des équipements d'intérêt public ou collectif

## ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

### 2.2.1 - Dans tous les secteurs :

- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

### 2.2.2 - En plus dans les secteurs UEa, UEb, UEb2 et UEc :

- L'implantation exceptionnelle de nouveaux commerces et l'extension limitée des commerces existants, dans une logique de proximité et répondant aux critères déterminés dans les Orientations d'Aménagement de Programmation sur le volet commercial.

### 2.2.3 - En plus dans les secteurs UEb1 :

- Le développement des commerces existants et l'implantation de nouveaux commerces participant au renforcement de la centralité urbaine existante.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 4 habitations.

## ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé 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, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### 4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

**4.4. - Autres réseaux :** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 - Principe général :

**En zones UEb et UEc :** Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront avec un **retrait compris entre 2 et 10 m** par rapport à la voie.

**En zone UEa :** Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un **retrait minimum de 2 m** par rapport à la voie.

**En zone UEb2, des dispositions particulières concernent les parcelles en façade de la RD 463 :**

- La construction sera orientée de préférence orthogonalement à la RD 463.
  - Les façades parallèles à la RD 463 ne pourront présenter un linéaire supérieur à 30m.
  - L'espace compris dans la bande de retrait de 30 m par rapport à la RD 463 est inconstructible et sera traité en espace vert. Dans cet espace, les constructions, ainsi que l'aménagement de voirie, de stockage ou d'exposition sont interdits.
- Sous réserve d'un projet architectural de qualité et des principes édictés à l'article UE 11, il pourra néanmoins être autorisé la création de terrasses, d'enseignes, de brise soleil, casquette ou d'édicules liés à l'aménagement de l'espace vert.

### 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

**Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes ni aux garages communiquant avec l'habitation principale**. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- **Pour les parcelles comportant plusieurs limites sur voie**, ce recul s'applique uniquement par rapport à la limite supportant l'accès principal au terrain.
- Pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m .
- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.
- **les extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

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

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions achevées depuis plus de 2 ans dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité PMR de l'espace public.

## ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1. Principe général : :

#### - Par rapport aux limites séparatives latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 m en zone UEb et UEc, et 1,5 m en zone UEa.**

#### - Par rapport aux fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 4 m.

### 7.2. Dispositions alternatives :

- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci ;

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions achevées depuis plus de 2 ans dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres.**

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

## ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR

**10.1 - La hauteur est calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.**

## 10.2 - Hauteur maximale :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un plan incliné à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

	Zones UEa, UEb et UEb1		Zone UEb2		Zone UEc
	Logement individuel et autres bâtiments	Logement collectif	Logement individuel et autres bâtiments	Logement collectif	
Hauteur maximale H1	7 m	10 m	7 m	12 m	7 m
Hauteur maximale H2	12 m	15 m	12 m	15 m	12 m

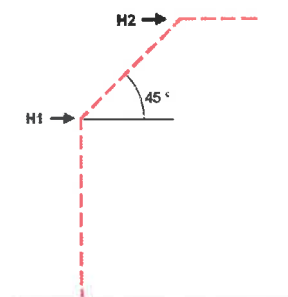
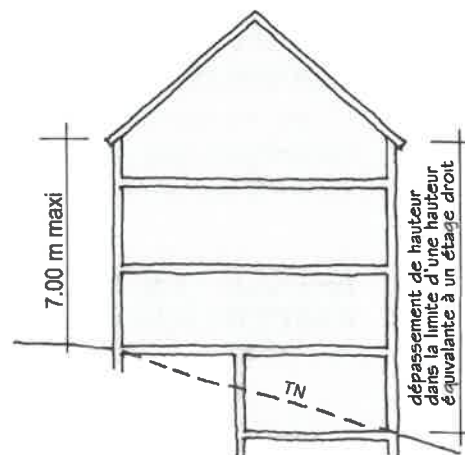


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure ou égale à celle du volume principal.

**10.3 - Cas particulier : Constructions dans la pente :** Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.



**10.4 - Annexes :** La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

**10.5. - Une augmentation des hauteurs maximales H1 et H2 peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.**



**10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).**

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Principes généraux :** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans la ville (tonalité discrète d'aspect clair).

### **11.2 - Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre :**

#### **- Volumes :**

Les volumes seront simples.

#### **- Toitures :**

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition d'être intégrés dans les toitures. La pose doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les chassis de toitures seront posés encastrés.

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.

**11.3 - Restauration de constructions anciennes :** Pour tout le bâti antérieur au XXème siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

**11.4 - Clôtures :** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

#### **- Clôtures sur voies et emprises publiques :**

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit d'un muret enduit de 0,65 m maximum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC etc, le tout n'excédant pas 1.80 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1.80m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton et de soubassements béton est interdite.

#### **- Clôtures en limites séparatives:**

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 4 m sur chaque limite. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un soubassement béton d'une hauteur maximale de 25 cm est autorisé en pied de clôture.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à 2 mètres.

#### **En zone UEb2, des dispositions particulières concernent les parcelles en façade de la RD 463 :**

##### **Clôtures le long de la RD 463 :**

Les clôtures seront obligatoires et implantées en limite du domaine public. Il s'agira :

- soit de clôtures franchissables de type « clôture à chevaux » en béton ou en bois d'une hauteur ne dépassant pas 1m.
- soit de clôtures constituées de végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage rigide plastifié vert d'une hauteur de 1,20 m.

Un accès piétons (portillon) est autorisé par parcelle en limite d'espaces verts publics pour accéder au chemin en bordure de la RD 463.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété.

La végétation aura pour but de créer un écran végétal permettant de fondre la clôture dans celle-ci. »

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton et de soubassements béton est interdite.

Dans les lotissement et permis valant division, ces clôtures seront obligatoirement du même modèle sur l'ensemble des lots et définies précisément au cahier des charges du lotissement ou du plan d'aménagement.

##### **Clôtures en limite séparative latérale. Elles doivent être constituées :**

- d'un grillage doublé d'une haie au port libre d'une hauteur maximum de 2 m dans la bande constructible.
- d'une clôture franchissable de type « clôture à chevaux » en béton ou en bois d'une hauteur ne dépassant pas 1m.

#### **11.5. Enseignes et constructions légères en zone UEb2**

Les enseignes sont autorisées à condition d'être intégrées dans le volume de la construction. Elles ne pourront couvrir une surface supérieure à 10% de la surface de la façade.

Les enseignes en surélévation du volume de la construction sont interdites.

Les enseignes isolées sur supports dans les espaces libres sont interdites.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un projet d'ensemble, elles pourront néanmoins être autorisées dans la marge de recul, à condition de faire l'objet d'un cahier des charges précis inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement, garantissant une qualité et une cohérence de traitement sur l'ensemble du linéaire de la RD 463.

Aux mêmes conditions, et sous réserve qu'ils participent à l'aménagement et à la mise en valeur de l'espace vert compris dans la marge de recul, cette autorisation pourra être étendue :

- Aux éléments de signalétique nécessaire au fonctionnement de la zone

- À la réalisation de terrasses qui ne pourront excéder une hauteur de 0,60 m
- À la construction d'édicules (kiosque, vitrines) qui ne pourront excéder une surface de 10 m<sup>2</sup> et seront réalisés en bois.

#### **11.6 - Locaux et équipements techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

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

## **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

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

#### **12.1 - Pour les logements collectifs :**

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec au minimum une place de stationnement par logement.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

#### **12.2 - Pour les logements individuels :**

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Dans les opérations de lotissements il sera prévu en plus 1 place de stationnement par logement à réaliser en parking commun.

**12.3 – Pour les constructions destinées aux résidences communautaires (résidences services, ...):**

Une place pour 4 logements ou 4 chambres créées.

**12.4 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :**

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.

**12.5 - Pour les établissements commerciaux :**

Commerces courants de proximité : à partir de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher à usage commercial.

**12.6 - Pour les établissements d'enseignement.**

Établissements du premier degré : une place de stationnement par classe.

**12.7 - Pour les constructions destinées à d'autres usages** (artisanat, hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, etc...) le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera appréciée par rapport aux chiffres ci-dessus.

**12.8 - Stationnement des deux roues :**

- Logements collectifs ou résidences communautaires : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- bureaux : 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**12.9 - Modalités d'application.**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant, du déficit existant)

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

**Modalités d'application pour les deux roues**

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

**Adaptations à la règle concernant le stationnement**

Des adaptations pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés et notamment lorsque la population à loger est très peu motorisée ou que l'excellente qualité de

l'accessibilité des transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle.

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### 13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

### 13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Il est aussi recommandé d'éviter le recours à des plantations qui produisent du pollen ou des graines allergisants, tels que : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

### 13.4. - Prescriptions particulières concernant la marge de recul le long de la RD 463 en zone UEb2 :

L'espace compris à l'intérieur de la marge de reculement sera aménagé en espace vert. Dans cet espace toutes constructions nouvelles y compris les annexes sont interdites

Son traitement sera particulièrement soigné de façon à présenter une image de parc d'activités paysager sur la RD 463. Il fera l'objet d'un projet paysager précis inséré au permis de construire. Dans le cas d'un lotissement et permis valant division, il fera l'objet d'un projet d'ensemble et d'un traitement homogène.

Son traitement fera référence à un paysage de verger. La plantation d'arbres fruitiers sera donc privilégiée à raison de 1 arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert minimum, sous diverses formes :

- arbres isolés
- bosquets d'arbres
- alignements d'arbres

Les aménagements devront respecter le terrain naturel. La réalisation de déblais ou remblais est interdite dans cet espace sauf s'ils se justifient par des contraintes liés à l'exploitation du bâtiment ou à la réalisation d'équipements collectifs (bassins tampons). La réalisation de

terrasse pourra être autorisée sous réserve des conditions énoncées à l'article UE 11 paragraphe 5.

Sont interdits dans cet espace :

- le gazon seul
- les essences conifères
- les haies faisant écrans opaques
- les constructions sauf dispositions particulières fixées à l'article UE 11 paragraphe 5.
- les enseignes sauf dispositions particulières fixées à l'article UE 11 paragraphe 5.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **15.1 - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

#### **15.2 - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les modalités d'implantation des panneaux solaires sont précisées dans l'article UE 11.

### **ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## ZONE UZ

La zone UZ correspond aux secteurs de la ZAC du Tertre qui ont déjà été urbanisés.

Les prescriptions réglementaires sont donc similaires à celles de la zone 1AUz qui a permis l'urbanisation de ces espaces.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

##### 1.1 : Rappel :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement.
- Une marge inconstructible est définie sur une largeur de 5 m sur chaque rive, de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non (cf article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement).

##### 1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'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 ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UZ 2 ;
- L'implantation de nouveaux commerces ou l'extension des commerces existants autres que celles mentionnées à l'article UZ 2

#### ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UZ admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- L'implantation exceptionnelle de nouveaux commerces et l'extension limitée des commerces existants, dans une logique de proximité et répondant aux critères déterminés dans les Orientations d'Aménagement de Programmation sur le volet commercial.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).



## ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé 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, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Afin d'encourager les économies d'eau, et les techniques du développement durable, les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont recommandés. Cependant, tout dispositif non enterré devra être dissimulé derrière un dispositif empêchant sa vue depuis l'espace public (haie, claustras...).

### 4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

### 4.4. - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 - Règle générale :

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait minimum de 2 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait minimum de 1 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

## **6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Une implantation entre 0 et 2 mètres (ou 0 et 1 mètre pour les équipements) pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - La réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du linéaire de la façade.
  - Les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1.20 m au-dessus du terrain fini ou de la voie.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions achevées depuis plus de 2 ans** dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

## **ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

### **7.1. Principe général :**

#### **- Par rapport aux limites séparatives latérales :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 m.

#### **- Par rapport aux fonds de parcelles :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux, doit être au moins égale à 3 m

### **7.2. Dispositions alternatives :**

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- **Les annexes** : Une implantation différente entre 0 et 2 m (ou 3 m en cas de fond de parcelle ou de terrain), pourra être autorisée ou imposée dans le cas de la construction d'annexes détachées de la construction principale.

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

## ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

### 9.1. Règle générale :

L'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les annexes ne devra pas excéder les valeurs suivantes :

ZONE	Logement individuel	Logement collectif	Equipement
coefficient	60%	80 %	non réglementé

### 9.2. Cas particulier :

- **Constructions d'annexes** : La surface des annexes détachées de la construction principale, ne peut dépasser les plafonds indiqués ci-après, tout en restant dans l'enveloppe fixée en application des coefficients d'emprise au sol précisés ci-dessus.

Annexes à l'exception des abris de jardin

Type Habitat	Emprise au sol maximum
Collectif	25 m <sup>2</sup> par logement
Individuel	40 m <sup>2</sup> par logement

Abris de jardin

Type Habitat	Emprise au sol maximum
Individuel	15 m <sup>2</sup> par logement

## ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR

**10.1 - La hauteur est calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.**

### 10.2 - Hauteur maximale :

**La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :**

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale H1 à compter du terrain naturel le plus haut et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale H2 au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

	Logement individuel	Logement collectif
Hauteur maximale H1	7 m	19 m
Hauteur maximale H2	12 m	22 m

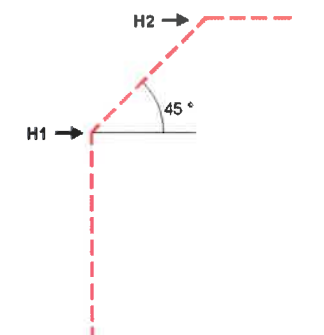
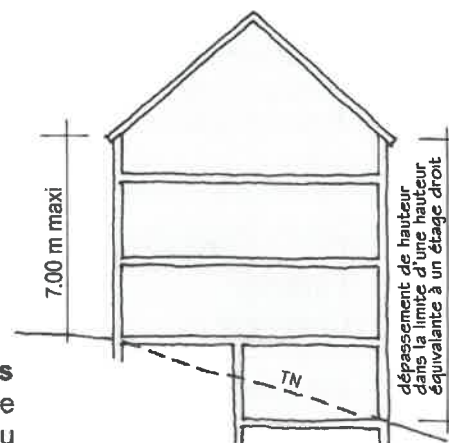


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure ou égale à celle du volume principal.

### 10.3 - Cas particuliers :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.



Adaptation des hauteurs : une variation des éléments de ces gabarits peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

### - Annexes :

Les constructions annexes ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	Abris de jardin	Autres constructions annexes
Hauteur maximale des façades	2,50 m	3,50 m
Hauteur maximale des constructions	3 m	4 m

10.4. - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

**10.5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).**

## **ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Principes généraux :** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans la ZAC.

### **11.2 - Constructions neuves, modifications des constructions existantes :**

#### **- Couleurs :**

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, s'insérant de manière harmonieuse dans son environnement.

#### **- Toitures :**

La couverture des constructions doit être adaptée à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat. Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en pente seront recouvertes principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc. Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre ou autre matériau translucide.

La couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **11.3 - Clôtures :**

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

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

Les clôtures seront essentiellement végétales, néanmoins, dans le cas de murs, murets ou murs bahut en parpaing, ceux-ci devront être enduits ou habillés sur toutes leurs faces.

Les haies mono-spécifiques constituées d'essences de type : lauriers palmes, thuyas et cyprès, sont interdites.

#### **- Clôtures sur voies et emprises publiques :**

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti et présente une unité d'aspect avec celui-ci.
- soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc) obligatoirement doublé de haies au port libre ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton. Les soubassements béton sont interdits.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.80 m.

Dans le cas d'une clôture située dans le prolongement d'un bâtiment, cette hauteur pourra atteindre 2 mètres.

Cette hauteur totale s'entend hors ouvrages légers de couverture éventuels du type auvents ou pergolas.

**- Clôtures en limites séparatives:**

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc ...) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton.

Pour les constructions jointives, en façade arrière ou sur rue, il est autorisé, sur chaque limite latérale, la création ponctuelle d'un mur de maçonnerie, d'un panneau bois même plein, ou autre panneau en matériau déjà utilisé pour la construction, sur une longueur maximum de 4 m à partir de la façade arrière ou sur rue.

**- Cas particuliers**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières. Mais d'une manière générale, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

**11.4 - Locaux et équipements techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.5 - Antennes :**

Les antennes de télévision, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions. Leur positionnement en toiture, en façades, ou en terrasse des constructions principales ou annexes est interdit, sauf impossibilité technique (toitures-terrasses, ...).

Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire « leur impact », notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

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

#### **12.1 - Pour les logements collectifs :**

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec au minimum une place de stationnement par logement.

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée couverte ou en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants

#### **12.2 - Pour les logements individuels :**

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété, dont au moins 1 couverte sur le terrain de la construction.

#### **12.3 – Pour les constructions destinées aux résidences communautaires (résidences-services, ...) :**

Une place pour 4 logements ou 4 chambres créés.

#### **12.4 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :**

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.

#### **12.5 - Pour les établissements commerciaux**

Commerces courants de proximité : à partir de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher à usage commercial.

#### **12.6 - Pour les établissements d'enseignement.**

Établissements du premier degré : une place de stationnement par classe.

**12.7 - Pour les constructions destinées à d'autres usages** (artisanat, hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, etc...) le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera appréciée par rapport aux chiffres ci-dessus.

#### **12.8 - Stationnement des deux roues :**

- **Logements collectifs ou résidences communautaires** : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- **bureaux** : 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

#### **12.9 - Modalités d'application.**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à

aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant, du déficit existant)

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### **Modalités d'application pour les deux roues**

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

### **Adaptations à la règle concernant le stationnement**

Des adaptations pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés et notamment lorsque la population à loger est très peu motorisée ou que l'excellente qualité de l'accessibilité des transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle.

## **ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### **13.2 - Autres haies et boisements identifiés**

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

### **13.3 - Espaces verts - Plantations :**



Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables ...).

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Il est aussi recommander d'éviter le recours à des plantations qui produisent du pollen ou des graines allergisants, tels que : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

Pour les opérations de logements, les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche complète de 200 m<sup>2</sup>.

#### **13.4 - Espaces libres :**

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum

- ◆ 15 % de la superficie du terrain pour les opérations de logements collectifs,
- ◆ 25 % de la superficie du terrain pour les opérations de logements individuels
- ◆ Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE, RÉSEAU DE COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE UZ 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **15.1 - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

#### **15.2 - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## **ARTICLE UZ 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

### **Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbaniser**

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, les lotissements, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

## ZONE UA

Les zones UA ont vocation à accueillir les activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou de services. Les activités commerciales sont seulement autorisées dans les zones UAc. Les zones UA intègrent également la centrale électrique implantée au Nord de la commune.

La zone UA comprend :

- une zone UAc1 située au sein de la centralité urbaine de Domloup, qui autorise l'implantation de nouvelles activités commerciales.
- une zone UAc2 située hors de la centralité urbaine de Domloup, qui autorise l'aménagement ou la restructuration des commerces existants, sans extension des surfaces de vente existantes. Les extensions de surfaces hors surfaces de vente (stockage, espaces de stationnement...) sont autorisées.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

#### 1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement.
- Une marge inconstructible est définie sur une largeur de 5 m sur chaque rive, de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non (cf article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement).

#### 1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### 1.2.1. Dans tous les secteurs :

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement, notamment les activités de type SEVESO.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage autorisés dans l'article UA2;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs, non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

##### 1.2.2. Dans les marges de recullement :

Voir article 9 des dispositions générales.

##### 1.2.3. En plus, dans les secteurs UA :

- Les activités commerciales à l'exception de celles prévues dans l'article UA2.

## ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, et de respecter les orientations d'aménagement, sont autorisées:

### 2.2.1 - Dans tous les secteurs :

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, avec une surface de plancher limitée à 50% maximum de la surface totale du bâtiment.
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.
- L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements et services d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...).
- Les constructions et installations liées à la centrale électrique.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone.

### 2.2.2 - En plus dans les secteurs UA, les activités commerciales suivantes :

- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, ...).
- Les showrooms (espaces de présentation d'un fabricant qui y présente ses produits destinés à la vente).

### 2.2.3 - En plus dans le secteur UA1 :

- Le développement des commerces existants et l'implantation de nouveaux commerces participant au renforcement de la centralité urbaine existante.

### 2.2.4 - En plus dans les secteurs UA2:

- L'aménagement ou la restructuration des commerces existants, sans extension des surfaces de vente existantes à la date d'approbation du PLU, et dans une logique de proximité répondant aux critères déterminées dans les Orientations d'Aménagement de Programmation sur le volet commercial. Les extensions de surfaces hors surfaces de vente (stockage, espaces de stationnement...) sont autorisées.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

## ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

#### 4.2.1. - Eaux usées :

**Pour la zone du Gifard,** toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**Pour la zone de la Rougeraie,** toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

#### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé 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, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

#### **4.3. - Collecte des déchets ménagers :**

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

**4.4. - Autres réseaux :** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Principe général :**

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies ;

### **6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

**Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.

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

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1 - Principe général

L'implantation en limite séparative est autorisée sous condition de réalisation de murs coupe-feu.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2 - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

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

7.4. - Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

## ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

*Article non réglementé*

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

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

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Généralités :**

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

### **11.2 – Traitement architectural et paysagé :**

#### **\* Volumes :**

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, pourra être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

Pour les commerces autorisés dans la zone, l'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux, espace d'accueil de la clientèle...) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

#### **\* Couleurs/matériaux :**

Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées :

- les teintes sombres pour les revêtements de façades et les toitures.
- les teintes vives à condition qu'elles soient strictement limitées aux enseignes.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.

### **11.3 – Dispositions relatives aux façades sur la RD 463 : :**

En façade de la RD 463, les parties pleines des bâtiments doivent être traitées en bardage bois. Elles peuvent éventuellement être combinées avec des éléments de maçonnerie ou de bardage métallique à condition de garantir une unité de traitement.

### **11.4 - Clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

### **11.5 - Locaux et équipements techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

### **11.6 - Antennes et pylônes :**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies



ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des aires stockage ou d'y implanter des aires de vente.

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

### **12.1 - Pour les constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

**Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.**  
En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

### **12.2 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :**

**Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.**

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

### **12.3 - Pour les établissements commerciaux :**

3.1. Commerces courants : **Une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.**

3.2. Hôtels, restaurants :

**une place de stationnement par chambre.**

**une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.**

3.3. Supermarché

**10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé.**

### **12.4 - Stationnement des deux roues :**

**1 emplacement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.**

### **12.5 - Modalités d'application :**

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### 13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

### 13.3. - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Il est aussi recommandé d'éviter le recours à des plantations qui produisent du pollen ou des graines allergisants, tels que : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

### 13.4 - Espaces libres et espaces verts :

Les espaces libres de toute construction, de stationnement, d'espace de stockage et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE, RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

*Article non réglementé.*

### ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### 15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'éclairage naturel.

#### **15.2 - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

### **ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022 (JA)  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## ZONE 1 AU

La zone 1 AU est une zone à urbaniser où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUa = UA ; ... ). Les zones 1AUh et 1AUz possèdent leur propre règlement.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

#### 1.1 - Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement.
- Une marge inconstructible est définie sur une largeur de 5 m sur chaque rive, de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non (cf article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement).

#### 1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### 2.1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter :

- un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et le cas échéant, en compatibilité avec les **orientations d'aménagement et de programmation**. L'aménagement en plusieurs tranches ou opérations jointives est admis dès lors que chacune des tranches ou opérations ne fait pas obstacle à l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- le règlement des zones U correspondantes pour les occupations et utilisations du sols attendues dans la zone

### 2.2 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conforme à celle de la zone U correspondante :

- Les constructions installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 de la zone U correspondante s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements et services d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...)
- Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés et pour lesquels le règlement de la zone U correspondante s'applique.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU3 À 1AU13 -

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section 1 du présent chapitre doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 14 À 1AU16

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section 1 du présent chapitre doivent respecter les règles de la zone U correspondante.



## ZONE 1 AUh

La zone 1 AUh est une zone à urbaniser principalement destinée à l'habitat où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

**En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.**

Pour les zones 1AUh repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle de mixité sociale définie dans les dispositions générales du règlement (article 7), et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Pour les zones 1AUh destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une densité minimale de logements pour les futures opérations. Ces densités minimales sont précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

#### 1.1 : Rappel :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement.

- Une marge inconstructible est définie sur une largeur de 5 m sur chaque rive, de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non (cf article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement).

## **1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'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 ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUh 2 ;
- L'implantation de nouveaux commerces ou l'extension des commerces existants autres que celles mentionnées à l'article 1AUh 2

## **ARTICLE 1AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

### **2.1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter :**

- d'une part un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

#### **- d'autre part les conditions suivantes**

- Les aires et constructions à usage de stationnement (hors garage lié au logement) ouvertes au public ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone;

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements et services d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...).

L'implantation exceptionnelle de nouveaux commerces et l'extension limitée des commerces existants, dans une logique de proximité et répondant aux critères déterminées dans les Orientations d'Aménagement de Programmation sur le volet commercial.

**2.2 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement,** dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- Les constructions installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, lorsqu'il n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

### ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

#### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales si existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé 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, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

#### **4.3. - Collecte des déchets ménagers :**

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

#### **4.4. Desserte par les réseaux de télécommunication :**

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres telecoms distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévus pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

#### **4.5. - Autres réseaux :**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Règle générale :**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait minimum de 1 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

### **6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

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

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque

cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions achevées depuis plus de 2 ans** dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

## ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1. Principe général :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m.

### 7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

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

## ARTICLE 1AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Article non réglementé.*

## ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR

**10.1 - La hauteur est calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.**

### 10.2 - Hauteur maximale :

**La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :**

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,

cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

	Zone 1AUh1	Zone 1AUh2	
		Logement individuel	Logement collectif
Hauteur maximale H1	7 m	7 m	10 m
Hauteur maximale H2	12 m	12 m	15 m

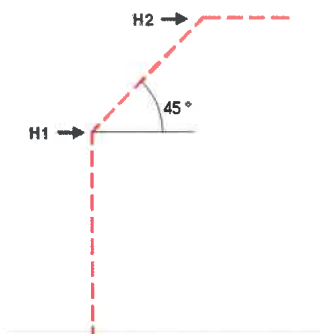
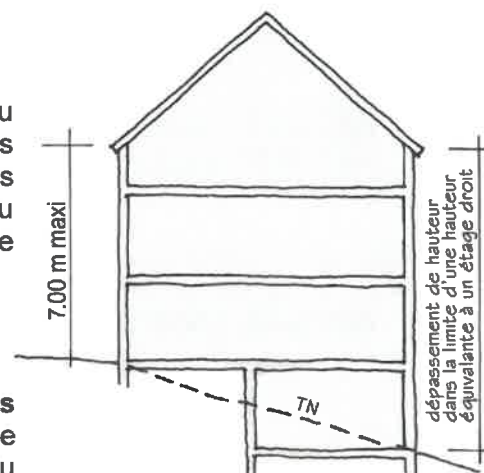


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure ou égale à celle du volume principal.

### 10.3 - Cas particuliers :

**Constructions dans la pente** : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.



**Adaptation des hauteurs** : une variation des éléments de ces gabarits peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

**10.4 - Annexes** : La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

**10.5.** - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

**10.6** - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Principes généraux :** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans la ville.

### **11.2 - Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre :**

#### **- Volumes :**

Les volumes seront simples.

#### **- Toitures :**

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition d'être intégrés dans les toitures. La pose doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les chassis de toitures seront posés encastrés.

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.

**11.3 - Clôtures :** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

#### **- Clôtures sur voies et emprises publiques :**

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit d'un muret enduit de 0,65 m maximum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC etc, le tout n'excédant pas 1.80 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1.80m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton et de soubassements béton est interdite.

#### **- Clôtures en limites séparatives:**

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 4 m sur chaque limite. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales (exclure thuyas, lauriers palme et tous

conifères). Un soubassement béton d'une hauteur maximale de 26 cm est autorisé en pied de clôture.

#### **11.4 - Locaux et équipements techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

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

## **ARTICLE 1AUh 12 : STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

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

#### **12.1 - Pour les logements collectifs :**

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec au minimum une place de stationnement par logement.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

#### **12.2 - Pour les logements individuels :**

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Dans les opérations de lotissements il sera prévu en plus 1 place de stationnement par logement à réaliser en parking commun.

#### **12.3 - Pour les constructions destinées aux résidences communautaires (résidences-services, ...)** :

Une place pour 4 logements ou 4 chambres créés.



**12.4 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :**

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.

**12.5 - Pour les établissements commerciaux**

Commerces courants de proximité : à partir de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher à usage commercial.

**12.6 - Pour les établissements d'enseignement.**

Établissements du premier degré : une place de stationnement par classe.

**12.7 - Pour les constructions destinées à d'autres usages (artisanat, hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, etc...) le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera appréciée par rapport aux chiffres ci-dessus.**

**12.8 - Stationnement des deux roues :**

- Logements collectifs ou résidences communautaires : 1 emplacement par logement ou chambre créé.
- bureaux : 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**12.9 - Modalités d'application.**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant, du déficit existant)

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

**Modalités d'application pour les deux roues**

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

**Adaptations à la règle concernant le stationnement**

Des adaptations pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés et notamment lorsque la population à loger est très peu motorisée ou que l'excellente qualité de l'accessibilité des transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle.

## ARTICLE 1AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### 13.2 - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

### 13.3 - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Il est aussi recommander d'éviter le recours à des plantations qui produisent du pollen ou des graines allergisants, tels que : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne.

### 13.4 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

- **A la parcelle pour les logements individuels**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE, RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

### ARTICLE 1AUh 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE 1AUh 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **15.1 - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

### **15.2 - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## **ARTICLE 1AUh 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

### **Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbaniser**

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, les lotissements, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## ZONE 1 AUz

La zone 1 AUz correspond à la ZAC du Tertre, dont l'ouverture à l'urbanisation des différentes phases est conditionnée par la réalisation ou la programmation des équipements internes à la ZAC.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

**En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.**

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour les zones 1AUz repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle de mixité sociale définie dans les dispositions générales du règlement (article 7), et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Pour les zones 1AUz destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une densité minimale de logements pour les futures opérations. Ces densités minimales sont précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

#### 1.1 : Rappel :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement.
- Une marge inconstructible est définie sur une largeur de 5 m sur chaque rive, de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non (cf article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement).

#### 1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'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 ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUz 2 ;
- L'implantation de nouveaux commerces ou l'extension des commerces existants autres que celles mentionnées à l'article 1AUz 2

## **ARTICLE 1AUz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

**2.1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter :**

- **d'une part un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone** suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

- **d'autre part les conditions suivantes**

- Les aires et constructions à usage de stationnement (hors garage lié au logement) ouvertes au public ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone;

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements et services d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...).

L'implantation exceptionnelle de nouveaux commerces et l'extension limitée des commerces existants, dans une logique de proximité et répondant aux critères déterminées dans les Orientations d'Aménagement de Programmation sur le volet commercial.

**2.2 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement**, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- Les constructions installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, lorsqu'il n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUz 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

### ARTICLE 1AUz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

#### 4.2.2. - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé 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, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Afin d'encourager les économies d'eau, et les techniques du développement durable, les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont recommandés. Cependant, tout dispositif non enterré devra être dissimulé derrière un dispositif empêchant sa vue depuis l'espace public (haie, claustras...).

#### **4.3. - Collecte des déchets ménagers :**

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

#### **4.4. - Autres réseaux :**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE 1AUz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Règle générale :**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait minimum de 2 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait minimum de 1 m, calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

### **6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Une implantation entre 0 et 2 mètres (ou 0 et 1 mètre pour les équipements) pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - La réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du linéaire de la façade.
  - Les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1.20 m au-dessus du terrain fini ou de la voie.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).



- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions achevées depuis plus de 2 ans** dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

## ARTICLE 1AUz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1. Principe général :

#### - Par rapport aux limites séparatives latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 m.

#### - Par rapport aux fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle, exception faite des saillies traditionnelles et éléments architecturaux, doit être au moins égale à 3 m

### 7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- **Les annexes** : Une implantation différente entre 0 et 2 m (ou 3 m en cas de fond de parcelle ou de terrain), pourra être autorisée ou imposée dans le cas de la construction d'annexes détachées de la construction principale.

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

## ARTICLE 1AUz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Article non réglementé.*

## ARTICLE 1AUz 9 : EMPRISE AU SOL

### 9.1. Règle générale :

L'emprise au sol cumulée des constructions, y compris les annexes ne devra pas excéder les valeurs suivantes :

ZONE	Logement individuel	Logement collectif	Equipement
coefficient	60%	80 %	non réglementé

### 9.2. Cas particulier :

- **Constructions d'annexes** : La surface des annexes détachées de la construction principale, ne peut dépasser les plafonds indiqués ci-après, tout en restant dans l'enveloppe fixée en application des coefficients d'emprise au sol précisés ci-dessus.

**Annexes à l'exception des abris de jardin**

Type Habitat	Emprise au sol maximum
Collectif	25 m <sup>2</sup> par logement
Individuel	40 m <sup>2</sup> par logement

**Abris de jardin**

Type Habitat	Emprise au sol maximum
Individuel	15 m <sup>2</sup> par logement

**ARTICLE 1AUz 10 : HAUTEUR**

**10.1 - La hauteur est calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb des façades de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.**

**10.2 - Hauteur maximale :**

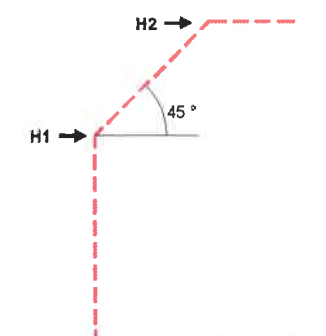
**La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :**

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un plan incliné à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

	Logement individuel	Logement collectif
Hauteur maximale H1	7 m	19 m
Hauteur maximale H2	12 m	22 m



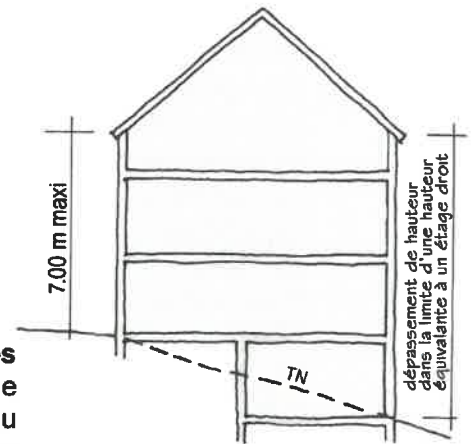
*Illustration du principe d'application des hauteurs maximales*

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure ou égale à celle du volume principal.

**10.3 - Cas particuliers :**

**Constructions dans la pente :** Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit.

**Adaptation des hauteurs :** une variation des éléments de ces gabarits peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

**- Annexes :**

Les constructions annexes ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	Abris de jardin	Autres constructions annexes
Hauteur maximale des façades	2,50 m	3,50 m
Hauteur maximale des constructions	3 m	4 m

**10.4. -** Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

**10.5 -** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

**ARTICLE 1AUz 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Principes généraux :** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans la ZAC.

**11.2 - Constructions neuves, modifications des constructions existantes :****- Couleurs :**

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, s'insérant de manière harmonieuse dans son environnement.

### - Toitures :

La couverture des constructions doit être adaptée à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat. Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en pente seront recouvertes principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc. Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre ou autre matériau translucide.

La couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **11.3 - Clôtures :**

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

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

Les clôtures seront essentiellement végétales, néanmoins, dans le cas de murs, murets ou murs bahut en parpaing, ceux-ci devront être enduits ou habillés sur toutes leurs faces.

Les haies mono-spécifiques constituées d'essences de type : lauriers palmes, thuyas et cyprès, sont interdites.

#### - Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti et présente une unité d'aspect avec celui-ci.
- soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc) obligatoirement doublé de haies au port libre ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.80 m.

Dans le cas d'une clôture située dans le prolongement d'un bâtiment, cette hauteur pourra atteindre 2 mètres sur une longueur de 3 mètres maximum.

Cette hauteur totale s'entend hors ouvrages légers de couverture éventuels du type auvents ou pergolas.

#### - Clôtures en limites séparatives:

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc ...) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton. Les soubassements béton sont interdits.

Pour les constructions jointives, en façade arrière ou sur rue, il est autorisé, sur chaque limite latérale, la création ponctuelle d'un mur de maçonnerie, d'un panneau bois même plein, ou

autre panneau en matériau déjà utilisé pour la construction, sur une longueur maximum de 4 m à partir de la façade arrière ou sur rue.

#### - Cas particuliers

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières. Mais d'une manière générale, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

#### **11.4 - Locaux et équipements techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### **11.5 - Antennes :**

Les antennes de télévision, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions. Leur positionnement en toiture, en façades, ou en terrasse des constructions principales ou annexes est interdit, sauf impossibilité technique (toitures-terrasses, ...).

Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire « leur impact », notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## **ARTICLE 1AUz 12 : STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

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

#### **12.1 - Pour les logements collectifs :**

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec au minimum une place de stationnement par logement.

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée couverte ou en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants

#### **12.2 - Pour les logements individuels :**

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété, dont au moins 1 couverte sur le terrain de la construction.

### **12.3 – Pour les constructions destinées aux résidences communautaires (résidences-services, ...)** :

Une place pour 4 logements ou 4 chambres créés.

### **12.4 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics)** :

Une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.

### **12.5 - Pour les établissements commerciaux**

Commerces courants de proximité : à partir de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher à usage commercial.

### **12.6 - Pour les établissements d'enseignement.**

Établissements du premier degré : une place de stationnement par classe.

**12.7 - Pour les constructions destinées à d'autres usages** (artisanat, hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, etc...) le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera appréciée par rapport aux chiffres ci-dessus.

### **12.8 - Stationnement des deux roues :**

- **Logements collectifs ou résidences communautaires** : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- **bureaux** : 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### **12.9 - Modalités d'application.**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant, du déficit existant)

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### **Modalités d'application pour les deux roues**

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

### **Adaptations à la règle concernant le stationnement**

Des adaptations pourront être autorisées dans des cas dûment justifiés et notamment lorsque la population à loger est très peu motorisée ou que l'excellente qualité de l'accessibilité des transports en commun permet d'accepter un usage moins élevé de la voiture personnelle.

## **ARTICLE 1AUz 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### **13.2 - Autres haies et boisements identifiés**

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

### **13.3 - Espaces verts - Plantations :**

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables ...).

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Il est aussi recommandé d'éviter le recours à des plantations qui produisent du pollen ou des graines allergisants, tels que : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

Pour les opérations de logements, les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche complète de 200 m<sup>2</sup>.

### **13.4 - Espaces libres :**

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum

- ◆ 15 % de la superficie du terrain pour les opérations de logements collectifs,
- ◆ 25 % de la superficie du terrain pour les opérations de logements individuels.
- ◆ Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE, RÉSEAU DE COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE 1AUz 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE 1AUz 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **15.1 - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

#### **15.2 - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **ARTICLE 1AUz 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

#### **Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbaniser**

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, les lotissements, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.



## ZONE 2 AU

**Les zones 2 AU** sont des zones à urbaniser dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Pour les zones 2AU repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle de mixité sociale définie dans les dispositions générales du règlement (article 13), et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Pour les zones 2AU destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une densité minimale de logements pour les futures opérations. Ces densités minimales sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

### ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...).

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

### ARTICLES 2 AU 3 À 2 AU 16

Ces articles ne sont pas réglementés, à l'exception des articles 2 AU 6 et 2 AU 7.

### ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## **ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.**

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## ZONE A

**La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et économique)

Sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi ceux liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des bâtiments patrimoniaux existants, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes sont aussi autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.1 : Rappels :**

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement.

- Une marge inconstructible est définie sur une largeur de 5 m sur chaque rive, de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non (cf article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement).

#### **1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**En zone A sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.**

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### **Dans la zone A:**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages, de ne pas compromettre l'activité agricole, et de respecter l'article 111-3 du code rural :**

**2.1 - Les constructions, installations, changements de destination et extensions de bâtiments suivants, sous conditions d'être nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif :**

**2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole ou qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les activités d'accueil touristique et de diversification (les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...)**

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

L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle (cf article 2.1.4).

**2.1.2. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance, et qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés.**

Il pourra être admis en complément un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> sous réserve d'être implanté en extension d'un bâtiment d'exploitation.

**2.1.3. L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, selon les seuils suivants :**

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est inférieure à 100 m<sup>2</sup> : 50 % d'emprise au sol maximum ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> : 35 % d'emprise au sol maximum ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

**2.1.4. Sous réserve d'être lié et nécessaire à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe spécifique du PLU, sous réserve cumulativement :**

- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** présentant **majoritairement** les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (pierre, en terre ou en briques pleines), ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.
- que la construction concernée ne soit pas une ruine c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 mètres*)
- de préserver le caractère architectural originel et de se réaliser dans le volume initial de la construction, sans extension ;
- que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

**2.1.5. Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère**

**2.1.6. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement d'intérêt collectif, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.**

**2.1.7. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;**

**2.1.8. 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.**

**2.2 – Les évolutions suivantes des constructions non liées aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif :**

**2.2.1. Le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe spécifique du PLU, sous réserve cumulativement :**

- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** présentant majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (pierre, en terre ou en briques pleines), ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.
- que la construction concernée ne soit pas une ruine c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 mètres*)
- qu'il ne compromette pas l'activité agricole et plus précisément qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel et de se réaliser dans le volume initial de la construction, sans extension ;
- que l'emprise au sol initiale soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;
- que ce projet soit compatible avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité de son voisinage.
- que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

**2.2.2. L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, selon les seuils suivants :**

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est inférieure à 100 m<sup>2</sup> : 50 % d'emprise au sol maximum ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> : 35 % d'emprise au sol maximum ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

Ces extensions devront de préférence se faire de manière à ne pas réduire la distance dudit bâtiment par rapport à une installation agricole implantée à moins de 100 m, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

**2.2.3 - La construction d'annexes aux habitations existantes, sous réserve :**

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

- qu'elles s'implantent en continuité des habitations existantes ou à moins de 20 m du bâti existant.

Ces annexes devront de préférence s'implanter de manière à ne pas réduire l'interdistance par rapport à une installation agricole implantée à moins de 100 m, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Les piscines sont considérées comme des annexes. Toutefois, seules les piscines nécessitant le dépôt d'un permis de construire (bassin compris entre 10 et 100 m<sup>2</sup> et doté d'un abri de plus de 1,80 m de haut, ou bien bassin de plus de 100 m<sup>2</sup>) sont intégrées dans ce calcul limitant l'emprise au sol totale des annexes.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie,

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits, ...) selon les règles prévues au Règlement Sanitaire Départemental.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute habitation permanente ou temporaire ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.



**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé 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, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

## ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'**alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 5 m au moins** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

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

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **3 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

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

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

*Article non réglementé.*

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- **Les extensions des habitations existantes** sont admises dans les limites suivantes :
  - pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est inférieure à 100 m<sup>2</sup> : **50 %** d'emprise au sol ;
  - pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> : **35 %** d'emprise au sol ;
  - pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.
  
- **La construction d'annexes** en continuité des habitations existantes ou implantées à moins de 20 m du bâti existant, est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **50 m<sup>2</sup>**.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Bâtiments d'habitation et annexes:

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) : Les nouvelles constructions ne devront pas excéder **9 m** au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur du bâtiment auquel elles s'adossent.  
**Exception** : pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 7m au faîtage, la hauteur des extensions pourra être supérieure de 1m au maximum par rapport à la hauteur du bâtiment existant

- pour les annexes, la hauteur maximale ne peut dépasser 5m au faîtage.

### 10.2 - Bâtiments d'exploitation :

Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, silos, etc.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1 - Prescriptions générales :

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

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.

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des bâtiments anciens existants sur le territoire rural de la commune.

**11.2 - Aspect extérieur des bâtiments :****11.2.1 - Rénovations et aménagements des constructions anciennes :**

Ces dispositions concernent tout le bâti antérieur au XXème siècle implanté en zone A.

**- Toitures :**

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelle ou en matériaux d'aspect identique. L'utilisation d'autres techniques de couverture pourra être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition d'être intégrés dans les toitures. La pose doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

**- Façades et pignons :**

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.

Les façades en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

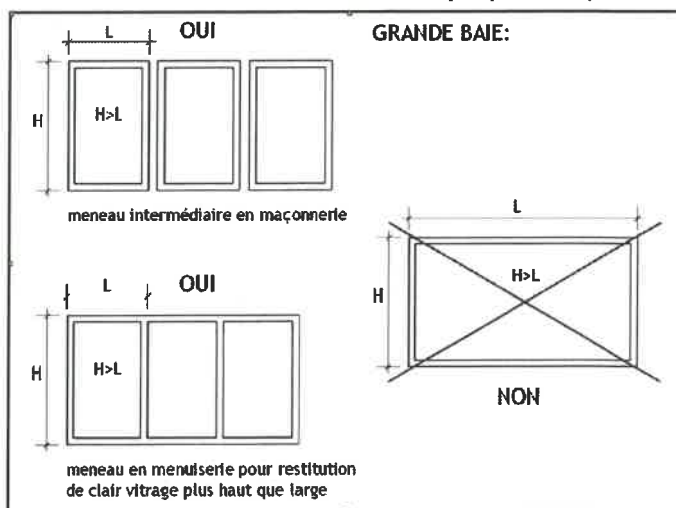
Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

**- Ouvertures :**

En règle générale, les baies seront de proportions verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-dessous).



En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

**- Menuiseries :**

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont déconseillées,

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

L'installation de volets roulants est tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur en coffre type rénovation ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

**- Éléments divers :**

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.2.2 - Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre :****- Volumes :**

Les volumes seront simples.

**- Toitures :**

Les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue.

L'utilisation d'autres techniques de couverture pourra être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

L'utilisation de toits terrasse est admise.

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition d'être intégrés dans les toitures. La pose doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

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.

**- Façades et pignons :**

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs vives et incongrues sont prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admise.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre pourra être employée.

**11.2.3 - Constructions à usage agricole :**

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.

Tout projet devra faire l'objet d'une attention toute particulière tant en terme de volumétrie (adaptation au relief) qu'en terme de projet paysager.

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 toitures seront de couleur non brillante de teinte foncée (bleu ardoise, noir graphite, brun rouge ou vert bronze).

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

Les citernes devront être enterrées.

### **11.3 - Clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect .

#### **- Clôtures sur voies et emprises publiques :**

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les haies monopécifiques sont interdites.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants ( rails) doivent être situés sur la propriété.

#### **- Clôtures en limites séparatives:**

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

### **11.4 - Locaux et équipements techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **11.5 - Antennes et pylônes :**

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

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### **13.2. - Autres haies et boisements identifiés**

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise : - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

### **13.3. - Espaces verts - Plantations :**

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Il est aussi recommandé d'éviter le recours à des plantations qui produisent du pollen ou des graines allergisants, tels que : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

La création ou l'extension de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être accompagnées par des écrans de verdure, composés d'essences variés à l'exclusion des conifères.

Les aires de stationnement en surface et les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **15.1 - Orientation des constructions :**

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

#### **15.2 - Production d'énergie renouvelable :**

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. Les modalités d'implantation des panneaux solaires sont précisées dans l'article A 11.

### **ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

*Article non réglementé*

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022 à 11h05  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR



## ZONES N

Les zones N sont des zones de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Les zones N comprennent :

- une zone **NP**, espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.
- une zone **Ne**, accueillant des équipements sportifs en bordure de la vallée du Rimon à l'Est du bourg.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain 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 (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement.
- Une marge inconstructible est définie sur une largeur de 5 m sur chaque rive, de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non (cf article 7 au Chapitre II des dispositions générales du présent règlement).

#### 1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans tous les secteurs, sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- **Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public** lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation des sites avoisinants.
- La **restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- Les **constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- **Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** (réseau d'assainissement, eau potable, bassins de rétention...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- **Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone** ; ou répondant à des nécessités techniques impératives.

#### **Sont admis en plus zone Ne :**

- Les constructions et installations liées aux équipements sportifs existants dans la limite d'une emprise au sol totale de 75 m<sup>2</sup>
- La réalisation de terrains de sport de plein air tel que terrain de football, rugby, ... sous réserve de ne pas être imperméabilisés

## **SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

- 3.1. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des ouvrages projetés.
- 3.2. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la sécurité publique.
- 3.3. Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée, ainsi que les chemins communaux, doivent être préservés.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement :**

- 4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction autorisée dans la zone et générant des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Ce réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé 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, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

## ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'**alignement des voies** ou en **retrait minimum d'1 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

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

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

*Article non réglementé.*

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

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

Les haies mono spécifiques sont interdites

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

### 13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

### **13.3. - Espaces verts - Plantations :**

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Il est aussi recommander d'éviter le recours à des plantations qui produisent du pollens ou des graines allergisants, tels que : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé*

### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Article non réglementé*

### **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

*Article non réglementé*

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

Envoyé en préfecture le 28/07/2022  
Reçu en préfecture le 28/07/2022  
Affiché le **28 JUIL. 2022**  
ID : 035-213500994-20220318-PLU\_MODIF\_SIMP1-AR

## ANNEXES

## LES ESPACES BOISES CLASSES

Articles L.113-1 et suivants et R.130-1 à R.421-23 et suivants du Code de l'urbanisme)

### I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

#### LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISÉS ... :

- ... les **BOIS, FORÊTS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- ... des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

#### CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :

- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**
  - ♦ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
  - ♦ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.
- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS À L'EXISTENCE PRÉALABLE D'UN BOISEMENT.**
  - ♦ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
  - ♦ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
  - ♦ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

#### MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

- **TOUT MOTIF D'URBANISME :**
  - ♦ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
  - ♦ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
  - ♦ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
  - ♦ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
  - ♦ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

### II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :



## ① DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;

② D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS ;

③ D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ;

### NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT :

La coupe est une opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.

En revanche, le défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

## ① PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1<sup>er</sup>).

### ↳ L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

## ② INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

**PRINCIPE : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 113-21).**

▪ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création. *(Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.)*

▪ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

## ❶ INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

### **DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :**

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 *partiel*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

- **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Ce rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3) (C. urb., art. R. 130-7, al. 1er).
- **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement** : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un PLU portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*
- **Déroptions pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un PLU rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art.L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

- a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;
- b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

### Article R151-34, alinéa 4°

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en annexe du PLU et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :**
  - 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 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'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du CU)

## EMPLACEMENTS RESERVES ET DROIT DE DELAISSEMENT

### Art. L. 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### Art. L. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### Art. L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a

fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

#### **Art. L. 230-4**

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

#### **Art. L. 230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

#### **Art. L. 230-6**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

(Source : « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2011)

### Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, 102 taxons exogènes<sup>7</sup>.

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18, se répartissent en :

- ✓ **20 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité, dont :**
  - 17 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
  - 3 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; ces plantes sont l'ail triquetre (*Allium triquetrum*), l'impatiante de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) et le paspale à deux épis (*Paspalum distichum*).
- ✓ **22 plantes invasives potentielles, dont :**
  - 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambrosie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
  - 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire-Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis* ;
  - 3 espèces actuellement, en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante –*Ailanthus altissima*–, le buddleia –*Buddleja davidii*–, le robinier –*Robinia pseudacacia*–) ;
  - 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiole, *Lindernia dubia*) ;
  - 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).
- ✓ **60 plantes à surveiller, dont :**
  - 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
  - 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste) ;
  - 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;

<sup>7</sup> Le CBN de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRPN (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

- 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (*Bromus willdenowii*, *Conyza floribunda*)
- 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada -*Elodea canadensis*- et le jonc fin, *Juncus tenuis*).

#### Espèces invasives avérées :

#### Espèces installées :

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

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

##### **Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :**

*Baccharis halimifolia* L.  
*Bidens frondosa* L.  
*Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*  
*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.  
*Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne  
*Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss  
*Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.  
*Prunus laurocerasus* L.  
*Reynoutria japonica* Houtt.  
*Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*  
*Rhododendron ponticum* L.  
*Senecio cineraria* DC<sup>8</sup>.  
*Spartina alterniflora* Loisel.

#### Espèces émergentes (IAle) :

*Allium triquetrum* L.  
*Impatiens glandulifera* Royle  
*Paspalum distichum* L.

#### Espèces invasives potentielles :

##### **Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :**

*Cuscuta australis* R. Br.

##### **Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :**

*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle  
*Buddleja davidii* Franch.  
*Robinia pseudoacacia* L.

<sup>8</sup> Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN)

**Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :**

*Ambrosia artemisiifolia* L.

**Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :**

*Cotoneaster horizontalis* Decne.

*Cotoneaster simonsii* Baker

*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.

*Lindernia dubia* (L.) Pennell

**Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :**

*Anthemis maritima* L.

*Azolla filiculoides* Lam.

*Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.

*Cotula coronopifolia* L.

*Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John

*Impatiens balfouri* Hook.f.

*Impatiens parviflora* DC.

*Laurus nobilis* L.

*Lemna minuta* Kunth

*Lemna turionifera* Landolt

*Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl

*Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*

*Senecio inaequidens* DC.

### Espèces à surveiller :

**Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :**

*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier

**Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :**

*Bromus willdenowii* Kunth

*Conyza floribunda* Kunth

**Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :**

*Acer negundo* L.

*Amaranthus albus* L.

*Amaranthus deflexus* L.

*Amaranthus hybridus* L.

*Amaranthus retroflexus* L.

*Artemisia verticillata* Lamotte

*Aster lanceolatus* Willd.

*Aster novi-belgii* L.

*Aster squamatus* (Spreng.) Hieron.

*Aster x salignus* Willd.

*Berteroa incana* (L.) DC.

*Bidens connata* Muhl. ex Willd.

*Chenopodium ambrosioides* L.

*Conyza bonariensis* (L.) Cronquist



*Coronopus didymus* (L.) Sm.  
*Crepis sancta* (L.) Bomm.  
*Cyperus eragrostis* Lam.  
*Cyperus esculentus* L.  
*Datura stramonium* L. subsp. *stramonium*  
*Eichhornia crassipes* (Mart.) Solms  
*Elaeagnus angustifolia* L.  
*Eragrostis pectinacea* (Michx.) Nees  
*Erigeron annuus* (L.) Desf.  
*Galega officinalis* L.  
*Lycium barbarum* L.  
*Mahonia aquifolium* (Pursh) Nutt.  
*Matricaria discoidea* DC.  
*Trichanthus sinensis* Andersson  
*Oenothera biennis* L.  
*Oenothera erythrosepala* Borbás  
*Paspalum dilatatum* Poir.  
*Phytolacca americana* L.  
*Pistia stratiotes* L.  
*Rhus typhina* L.  
*Rosa rugosa* Thunb.  
*Solidago canadensis* L.  
*Solidago gigantea* Aiton  
*Sorghum halepense* (L.) Pers.  
*Sporobolus indicus* (L.) R.Br.  
*Symphoricarpos albus* (L.) S.F.Blake  
*Tetragonia tetragonoides* (Pall.) Kuntze

**Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):**

*Berberis darwinii* Hook.  
*Conyza canadensis* (L.) Cronquist  
*Conyza sumatrensis* (Retz.) E.Walker  
*Crocsmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br.  
*Epilobium adenocaulon* Hausskn.  
*Galinsoga parviflora* Cav.  
*Galinsoga quadriradiata* Ruiz & Pav.  
*Lathyrus latifolius* L.  
*Leycesteria formosa* Wall.  
*Lonicera japonica* Thunb. ex Murray  
*Panicum dichotomiflorum* Michx.  
*Parthenocissus quinquefolia* (L.) Planch.  
*Setaria faberi* F.Herm.  
*Symphytum bulbosum* K.F.Schimp.

**Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :**

*Elodea canadensis* Michx.  
*Juncus tenuis* Willd.