

# SOMMAIRE

---

<b>Lexique .....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>14</b>
<b>I – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLU.....</b>	<b>15</b>
<b>II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>16</b>
1 - DISPOSITIONS D’ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL DE L’URBANISME .....	16
2 - SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE (SUP) .....	16
3 - SITE ARCHEOLOGIQUE .....	16
4 - ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	19
5 - PERIMETRE DE PREEMPTION .....	19
6 - LOTISSEMENTS .....	19
7 - AIRES DE STATIONNEMENT .....	20
8 – DIVISION FONCIERE .....	20
<b>III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....</b>	<b>21</b>
<b>IV – ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS ET REGLES ALTERNATIVES .....</b>	<b>23</b>
<b>V -     PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES .....</b>	<b>24</b>
1 - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT .....	24
2 - RISQUE INONDATION .....	24
3 - RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN .....	24
4 - RISQUE SISMIQUE .....	24
5 - RISQUE INCENDIE .....	25
<b>VI – PRESCRIPTIONS DU PLU .....</b>	<b>25</b>
1 - ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L’URBANISME).....	25
2- ARBRE REMARQUABLE (ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L’URBANISME).....	26
3 - ÉLÉMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER POUR DES RAISONS D’ORDRE ECOLOGIQUE (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L’URBANISME).....	26
4 - LA ZONE TAMPON (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L’URBANISME) .....	27
5 - ZONES HUMIDES A PRESERVER .....	27
6 - COURS D’EAU* ET MARGE DE RECOL (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L’URBANISME) .....	28
7 - TERRAINS CULTIVES ET ESPACES NON BATIS EN ZONE URBAINE .....	29
8 - BATI D’INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL A PRESERVER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L’URBANISME) .....	29
9 - EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLES L.151-41-1° A 3° ET L.151-23 DU CODE DE L’URBANISME) .....	30
10 - LINEAIRE COMMERCIAL (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L’URBANISME).....	30
11 - ROUTES DEPARTEMENTALES ET MARGE DE RECOL .....	30
12 - AUTRES PRESCRIPTIONS .....	31
<b>VII -     DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX .....</b>	<b>32</b>
1 - PERMIS DE DEMOLIR .....	32
2 - EDIFICATION DES CLOTURES .....	32
3 - RECONSTRUCTION D’UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS .....	32
4 - OUVRAGES SPECIFIQUES .....	32



<b><i>Dispositions spécifiques à la zone urbaine .....</i></b>	<b>33</b>
<b>Zone UA .....</b>	<b>34</b>
UA 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	34
UA 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES .....	36
UA 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	40
UA 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	45
UA 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	46
<b>Zone UB .....</b>	<b>49</b>
UB 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	49
UB 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES et ARCHITECTURALES .....	51
UB 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	54
UB 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	59
UB 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	61
<b>Zone UE.....</b>	<b>64</b>
UE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	64
UE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES et ARCHITECTURALES .....	65
UE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	67
UE 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	70
UE 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	72
<b>Zone UI .....</b>	<b>75</b>
UI 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	75
UI 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES et ARCHITECTURALES .....	76
UI 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	79
UI 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	82
UI 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	84
<b>Zone UM .....</b>	<b>87</b>
UM 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE.....	87
UM 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES.....	87
UM 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	88
UM 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	89
UM 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	89
<b><i>Dispositions spécifiques à la zone à urbaniser.....</i></b>	<b>92</b>
<b>Zone 1AU .....</b>	<b>93</b>
1AU 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	93
1AU 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES et architecturales .....	94
1AU 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	94
1AU 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	94
1AU 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	95



<i>Dispositions spécifiques à la zone agricole.....</i>	<b>98</b>
<b>Zone A.....</b>	<b>99</b>
A1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	99
A2 – CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES .....	102
A3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	106
A4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	108
A5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	109
<i>Dispositions spécifiques à la zone naturelle et forestière .....</i>	<b>113</b>
<b>Zone N .....</b>	<b>114</b>
N 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	114
N2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	116
N3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	120
N4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	122
N 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	123
<b>Zone Nm .....</b>	<b>126</b>
NM 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	126
NM 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES et architecturales .....	126
NM 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	127
NM 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	127
NM 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	128
<i>Les annexes du règlement.....</i>	<b>131</b>
ANNEXE 1 : LE COEFFICIENT DE VEGETALISATION .....	132
ANNEXE 2 : LES ESPECES INVASIVES INTERDITES .....	135
ANNEXE 3 : LES ESSENCES VEGETALES LOCALES PRECONISEES .....	136



# LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles expliquent la manière dont les termes utilisés doivent être interprétés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques prennent sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. Ce Lexique reprend les définitions du Lexique National de l'Urbanisme, instauré par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Chaque terme suivi d'un astérisque signifie que celui-ci est expliqué dans le lexique à l'exception des termes : construction, bâtiment et voie.

## Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc... Il constitue une annexe.

## Accès

Entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

## Acrotère

Rebord surélevé situé en bordure de toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité. Cet élément compte dans le gabarit enveloppe défini par le règlement.

## Activités existantes

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

## Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

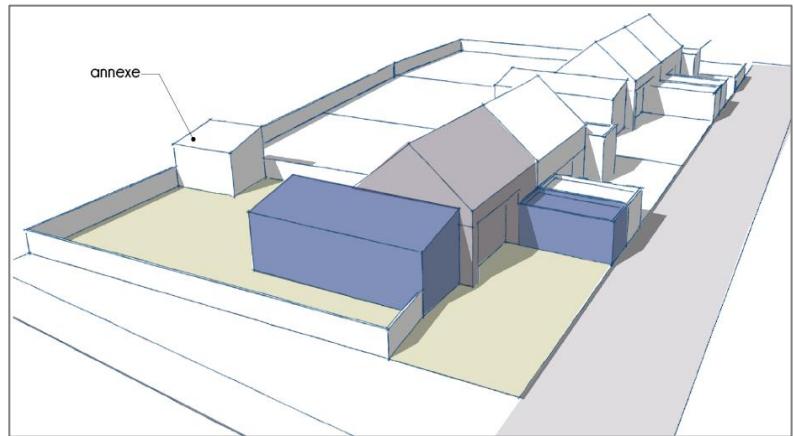
## Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.



## Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne dispose pas d'accès direct avec la construction principale.



## Aménagement léger

Le caractère léger d'un aménagement s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de son caractère réversible, de la taille de l'aménagement, notamment au regard des dimensions du site.

La localisation comme l'aspect des aménagements ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.

Dans les espaces naturels, les aménagements légers doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (caractère démontable de l'aménagement, caractère réversible des éventuelles fondations...).

## Bâtiment (Lexique National de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. La clôture comprend les piliers et les portails. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

## Changement de destination

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

Dans le cas où un changement de destination ou sous-destination s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, hors travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, un permis de construire est nécessaire au titre de l'article R-421-14 du code de l'urbanisme.

Dans le cas où un changement de destination ou sous-destination s'accompagne de travaux sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, hors travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, une déclaration préalable est exigée au titre de l'article R424-17 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un changement de sous-destination au sein d'une même destination, sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme requise. Toutefois, les dispositions du plan local d'urbanisme devront être respectées.



Conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

En zone A et N, le changement de destination en habitation est interdit. Seuls les **anciens bâtis agricoles** d'intérêt patrimonial identifiés dans le règlement graphique peuvent changer de destination en **habitation**.

### Construction (Lexique National de l'urbanisme)

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

### Construction existante (Lexique National de l'urbanisme)

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

### Continuité du front bâti

Le front bâti représente toute suite de façades ou d'ensemble bâti, au même alignement et de gabarits voisins, pouvant servir de référence pour l'ordonnancement (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) des constructions ou extensions. La continuité du front bâti peut donc être assurée entre deux constructions par un muret, une clôture, ou tout autre élément permettant de conserver cet alignement.

### Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

### Destination des constructions

Les 5 destinations et 22 sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU. Il définit les destinations principales et les sous-destinations auxquels fait référence le présent règlement. Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme vient modifier et apporter des éléments de précision sur ces sous-destinations.

Conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le tableau ci-après récapitule les définitions de ces sous-destinations, auquel fait référence le présent règlement.

<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles



	nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Exemples : vente à la ferme, brasserie, méthaniseur... etc.
<b>Exploitation forestière</b>	Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Exemples : maisons forestières, scieries... etc.
<b>Habitation</b>	
<b>Logement</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre les maisons individuelles et immeubles collectifs, les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
<b>Hébergement</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre également les résidences étudiantes avec service para-hôtelier, les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
<b>Commerce et activité de services</b>	
<b>Artisanal et commerce de détail</b>	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont <b>exclusivement</b> retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (drive client). Exemples : les épiceries, les hypermarchés, les salons de coiffure... etc.
<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. N'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
<b>Commerce de gros</b>	Constructions dédiées à la présentation et à la vente de biens entre professionnels. Exemples : enseigne METRO, grossistes... etc.
<b>Activité de service avec l'accueil d'une clientèle</b>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicales et accessoirement la présentation de biens. Exemples : profession libérale (avocat, architecte, médecin...), les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées... etc.



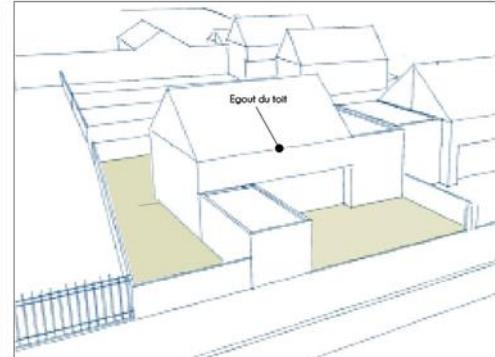
<b>Cinéma</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	Comprend les hôtels ainsi que toutes les constructions destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisé. Comprend également les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping... etc.
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales publiques ou privées investies d'une mission de service public. Exemples : préfecture, mairie, gendarmerie, caserne des pompiers, URSSAF, SNCF, RATP, régie de transports public... etc.
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Exemples : les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité... etc. Comprend également les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Exemples : crèche, maternelle, lycée, enseignements supérieurs, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés... etc.
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Exemples : les salles de concert, les théâtres, les opéras... etc.
<b>Équipements sportifs</b>	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Exemples : stade de foot, piscines municipales, les gymnases... etc.
<b>Autres équipements recevant du public</b>	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Exemples : salles polyvalentes, maisons de quartier, locaux pour assurer la permanence d'un parti politique, syndicat, association, salles de sport privées, spa, aires d'accueil des gens du voyage... etc.
<b>Lieux de culte</b>	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
<b>Industrie</b>	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur



	secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Exemples : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture... etc.
<b>Entrepôt</b>	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données (data center).
<b>Bureau</b>	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Exemples : centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths... etc.

### Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.



### Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet

Sont considérés comme éléments techniques en saillie de façade ou sommet, les ouvrages ne créant pas de surface de plancher tels que :

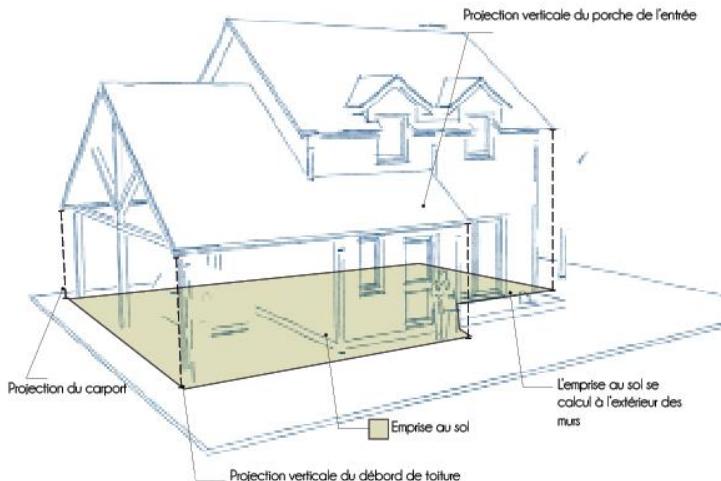
- les installations de production d'énergie renouvelable,
- les édicules techniques (climatisation, ascenseurs, socles, appuis de fenêtre ...),
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, garde-corps y compris sous forme d'acrotères, ...).

### Emplacement réservé

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

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

## Emprise au sol (Lexique National de l'urbanisme)



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

## Espace libre

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...).

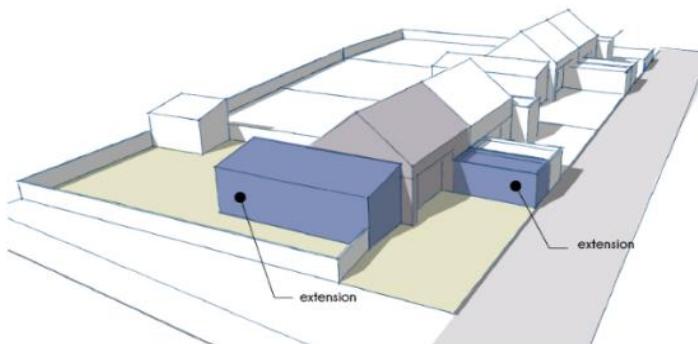
Imposer qu'une partie de l'unité foncière soit traitée en « espaces libres », c'est-à-dire qu'elle soit non construite, permet d'assurer une qualité de vie des habitants ou usagers de l'opération. Cela ne constitue pas pour autant un espace vert planté ou paysager.

## Exhaussement du sol

Elévation du niveau du sol par l'apport de terre. L'extraction de terres doit faire l'objet d'une autorisation si la hauteur est supérieure à 2m sur 100m<sup>2</sup>.

## Extension (Lexique National de l'urbanisme)

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



## Façade (Lexique National de l'urbanisme)

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

## Faîte

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



## Gabarit (Lexique National de l'urbanisme)

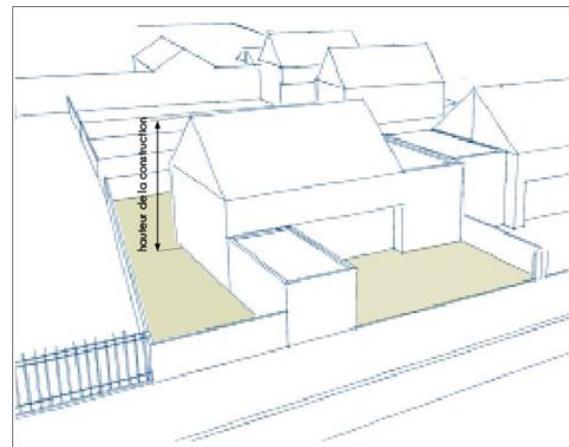
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## Gerbière

Une gerbière, aussi appelée une lucarne meunière ou feunière, est une lucarne qui s'inscrit dans le prolongement vertical du mur de la façade, située très bas, sa partie inférieure se trouvant plus bas que l'égout de la toiture\*.

## Hauteur (Lexique National de l'urbanisme)

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



## Limites séparatives

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

## Local accessoire (Lexique National de l'urbanisme)

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

## Logement de fonction

Logement dont la présence de l'agriculteur est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

## Logement social

Sont considérés comme logements sociaux :

Catégorie A : les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ou par les financements qui leur seront substitués.

Catégorie B : les logements locatifs « abordables » financés par un PLS (Prêt Locatif Social) ouvert aux particuliers et aux opérateurs privés.

Catégorie C : les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



## Lucarne

Une lucarne est une fenêtre positionnée en saillie sur la pente du toit d'une maison, pour aérer et éclairer les combles. Utilitaire et décorative à la fois, elle s'impose en construction quand les combles deviennent des volumes exploitables.

## Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent Règlement. Au-delà d'une certaine surface (10 m<sup>2</sup>), et en fonction de ses caractéristiques (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), une piscine peut être soumise à déclaration préalable ou permis de construire.

Elle se compose d'un bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Selon sa localisation sur la parcelle et son lien avec l'habitation, une piscine sera considérée comme une extension de l'habitation ou comme une annexe.

## Plantation

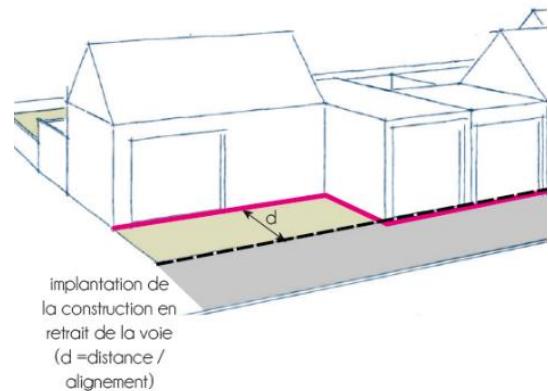
Une plantation désigne un arbre, arbuste, arbrisseau. Il peut s'agir d'une haie de végétaux, d'un bosquet, d'un arbre isolé comme d'un massif. Ne sont donc pas considérés comme plantation les vivaces, la pelouse...etc.

## Surface de plancher

La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Elle 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 des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des combles non aménageables... etc.

## Recul ou retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement en tout point à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).



## Ripisylve

On appelle ripisylve la végétation qui borde les cours d'eau naturels ou artificiels. Elle se caractérise par une végétation broussailleuse, arbustive ou arborée propre aux rives des cours d'eau (saules, aulnes, frênes, noisetiers, aubépines...). Les bouleaux ne sont pas adaptés aux berges des cours d'eau). La ripisylve comporte de nombreux intérêts pour l'écologie des cours d'eau et doit en conséquence, être préservée et entretenue.

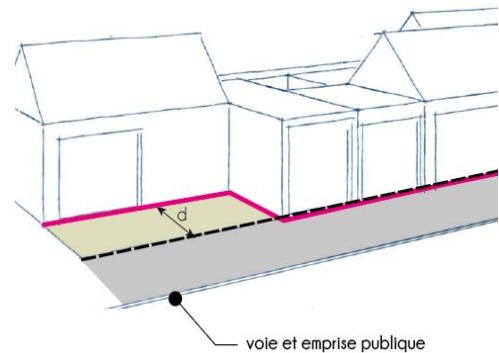
## Unité foncière ou terrain

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



### Voies ou emprises publiques (Lexique National de l'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.





# DISPOSITIONS GENERALES

## Guide de lecture du PLU :

- 1) Dans un premier temps, consulter le règlement graphique, appelé aussi « plan de zonage » (pièce n° 5-2), pour identifier les **règles applicables au terrain d'assiette du projet**. Les plans de zonage relatifs aux **prescriptions sur la Trame Verte et Bleue**, et les plans relatifs aux **autres prescriptions et zonage** s'appliquent de manière complémentaire.
- 2) Il convient ensuite de consulter le règlement écrit, dans sa version littérale (pièce n° 5-1). D'abord il faudra lire **les dispositions communes**, aussi appelées « Dispositions générales ». Les dispositions générales s'appliquent indépendamment de la zone dans laquelle il se trouve. Puis, toujours au règlement littéral, il faudra consulter les dispositions spécifiques à la zone sur laquelle se trouve le projet. Le pétitionnaire devra assurer la **conformité de son projet avec les règles applicables à son projet**.
- 3) Dans un second temps, le porteur de projet ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** correspondante (pièce n°4-1), si existante sur le terrain d'assiette du projet. Aussi, **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue »** donne des principes applicables à certains travaux qui impacteraient les continuités écologiques sur la commune (pièce n°4-2).
- 4) **Dans tous les cas**, il convient enfin de consulter les annexes du PLU (pièce n°6), afin de s'assurer qu'une législation emportant une incidence sur l'occupation du sol, ne s'applique pas sur le sur le terrain concerné. Le **Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales** est un véritable outil à utiliser, selon la construction, le travail ou l'aménagement qu'il souhaite réaliser. Certaines de ces dispositions sont imposées par le présent règlement.



## I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

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

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Par principe, les règles littérales applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs règles littérales communes.

Les règles du présent règlement littéral s'appliquent en complémentarité avec le règlement graphique. Sur le règlement graphique, sont délimités les contours des différentes zones du PLU dans lesquelles s'appliquent les règles édictées par le règlement littéral. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement, y compris la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.



## II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 1 - DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RÈGLEMENT NATIONAL DE L'URBANISME

Indépendamment des règles prévues par le PLU, certaines règles spécifiques du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'opposent au pétitionnaire lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols. Ces règles sont les suivantes :

- la protection de la salubrité et de la sécurité publiques (R.111-2) ;
- la protection des sites ou vestiges archéologiques (R.111-4) ;
- la protection de l'environnement (R.111-26) ;
- la protection des lieux environnants (R.111-27).

### 2 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R 151-51 et suivants du code de l'urbanisme. La liste des SUP figure également en annexe du PLU. Les dispositions relatives aux SUP s'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU. Elles existent notamment en matière de :

- **Servitude de protection du périmètre de captage d'eau potable** : L'arrêté inter-préfectoral des 9 octobre 2012 et 17 octobre 2012 déclare d'utilité publique les périmètres de protection de la prise d'eau de la Lande sur la commune de Beignon. Une partie du secteur au Nord de la commune est concernée par les périmètres de protection éloigné et rapproché. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2012 et 17 octobre 2012 prévalent donc sur le règlement du PLU. »
- **Le plan de prévention des risques technologiques (PPRT)** : Le PPRT relatif au Dépôt de munitions de Coëtquidan s'applique sur la commune de Beignon. Il a été approuvé le 16 juillet 2014. Le risque industriel auquel la commune est soumise comprend les effets de surpression, liée à une explosion physique ou chimique ou projection de débris, et les effets thermiques, liés à la combustion d'un produit inflammable ou à une explosion. Le règlement du PPRT définit notamment des règles d'urbanisme et des règles de construction. Les dispositions du règlement du PPRT prévalent sur le règlement du PLU.
- **Servitude aéronautique de dégagement** : SUP relevant des compétences de l'aviation civile, instaurée par la circulaire et à l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

### 3 - SITE ARCHÉOLOGIQUE

Les secteurs de sites archéologiques figurent en annexe du PLU pour la bonne information du public.

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations



d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

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

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

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

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zones N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont différencierées dans le tableau recensant les zones de protection demandées et dans le document graphique joint.

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

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

- **Article R.523-1 du Code du patrimoine**

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

- **Article R.523-4 du Code du patrimoine**

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

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

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



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

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

- **Article L.522-5 du Code du patrimoine**

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

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

- **Article L.522-4 du Code du patrimoine**

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

- **Article L.531-14 du Code du patrimoine**

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

#### Code de l'urbanisme

- **Article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

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

#### Code de l'environnement

- **Article L.122-1 du Code de l'environnement**

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

#### Code pénal

- **Article 322-3-1, 2° du Code pénal**



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

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

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

**Le service administratif compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne en matière d'archéologie est**

**la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne,  
Service régional de l'archéologie,  
Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405,  
35044 Rennes Cedex**

## 4 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Les opérations d'ensemble proposées sur les secteurs concernés devront tendre vers la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## 5 - PERIMETRE DE PREEMPTION

Conformément à la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

## 6 - LOTISSEMENTS

### Article L. 442-9 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

### Article L. 442-14 :

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles



intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

## 7 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les articles L 111-19, L 151-31 à L 151-37 du code de l'urbanisme s'appliquent. Ces articles concernent notamment les aires de stationnement attachées aux logements locatifs sociaux, aux surfaces commerciales et salles de cinéma soumis à autorisation, les hébergements pour personnes âgées... etc.

En application de l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

**Cette obligation ne s'applique pas :**

- Lorsque des contraintes techniques, de sécurité et environnementales ne permettent pas l'installation des dispositifs.
- Lorsqu'il n'est pas possible de se conformer à l'obligation dans des conditions économiquement acceptables (notamment du fait des contraintes susmentionnées) ;
- Lorsque le parking est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa surface.

## 8 - DIVISION FONCIERE

L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

En cas de lotissement ou de division foncière, les règles des articles suivants sont appréciées à l'issue de la division foncière (application à l'échelle de chaque lot après division).



### III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

#### 1. Les zones urbaines sont dites « zones U » :

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

5 catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent :

- La **zone Ua** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu.
- La **zone Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.
- La **zone Ue** est destinée aux activités, installations et équipements publics et d'intérêt collectif.
- La **zone Ui** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- La **zone Um** intéresse la partie construite et sa périphérie proche du Camp de Coëtquidan, terrain de défense nationale.

#### 2. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » :

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les **zones 1 AU**, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont immédiatement constructibles. Les **zones 2 AU**, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

2 catégories de zones 1AU existent sur la commune de Beignon :

- La **zone 1 AUb** : Future zone à vocation d'habitat, pouvant être immédiatement ouverte à l'urbanisation.
- La **zone 1 AUi** : Future zone à vocation économique, pouvant être immédiatement ouverte à l'urbanisation.



### 3. Les zones agricoles dites « zones A » :

Les zones agricoles, représentées par le libellé « A », correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole sont autorisés des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions autres que celles destinées à l'activité agricole peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Un **sous-secteur Ai** indique une aire de stockage à vocation artisanale. Le **sous secteur Ah** est destiné à accueillir des habitations légères pour l'accueil temporaire de saisonniers agricoles.

### 4. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » :

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La **zone N** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Seules les extensions et les annexes des constructions existantes\* sont autorisées de manière limitée.

La **zone Nm** correspond à la zone militaire de caractère naturel.



## IV – ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS ET REGLES ALTERNATIVES

---

En application des dispositions de l'**article L.152-3 du code de l'urbanisme**, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet 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, et autorisées par **décision motivée** de l'autorité compétente.

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.



## V - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

### 1 - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, l'environnement...etc.

Elles sont réglementées aux articles L.511-1 à L.511-2, et R.511-9 à R.517-10 du code de l'environnement qui détermine notamment un **périmètre d'éloignement à respecter entre l'exploitation nuisible et les habitations**, suivant le classement de l'ICPE.

A ce titre, et au regard de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, les nouveaux bâtiments d'élevage doivent respecter une distance d'éloignement de 100 mètres par rapport aux habitations occupées par des tiers.

La priorité est donnée à la préservation de l'activité agricole à l'intérieur des périmètres d'exploitation de 100 m autour des bâtiments d'exploitation. Ainsi, dans ce périmètre :

- Les changements de destination des bâtiments ne sont pas possibles, dans le but de ne pas réintroduire de tiers et de compromettre l'activité agricole.
- Les extensions des habitations de tiers déjà existantes\* restent possibles, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations.
- La construction d'annexes aux habitations de tiers déjà existantes\* reste possible, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments de tiers et l'exploitation agricole.

### 2 - RISQUE INONDATION

La commune de Beignon n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Néanmoins, l'**Atlas des zones inondables, annexé au PLU**, apporte une connaissance sur un espace potentiellement inondable dans lequel des crues exceptionnelles peuvent se produire.

Ce risque doit être pris en compte avant tout projet de construction afin d'éviter l'urbanisation nouvelle des zones inondables situées en dehors des zones urbanisées.

### 3 - RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de La Beignon est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. En application de l'article 68 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN), est prévue la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant tout projet de construction, la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

### 4 - RISQUE SISMIQUE

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel événement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. La région Bretagne est classée en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.



Dans les zones de 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 catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds effectués sur les bâtiments de catégorie IV (I- article R563-5 du code de l'environnement).

## 5 – RISQUE INCENDIE

L'arrêté préfectoral du 21 février 2008 classe la commune de Beignon comme particulièrement exposée au risque de feu de forêt.

L'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 reporté en annexe du PLU réglemente l'usage du feu en vue de la protection des biens et des personnes, de la qualité de l'air et de la protection des forêts, landes et milieux naturels contre l'incendie. Il conditionne l'usage du feu sur tout le département. Il interdit l'usage du feu en tout temps sur les plages du littoral morbihannais et interdit à toute personne, autres que les propriétaires et les occupants, de porter ou d'allumer du feu dans les bois, forêts, plantations et reboisements, et jusqu'à une distance de 200 m de ces terrains. Il interdit également le brûlage à l'air libre des déchets verts des particuliers, des professionnels et des collectivités. Il apporte aussi des précisions sur les feux de loisir (barbecue, feux festifs, lanternes...).

Le deuxième arrêté préfectoral du 3 juin 2025 porte sur la mise en place des obligations légales de débroussaillement (OLD) dans les bois, forêts et landes exposées au risque feu de forêt du département du Morbihan au titre de l'article L.132-1 du code forestier. Les OLD s'appliquent sur les terrains situés à moins de 200 mètres des massifs boisés de plus de 4 ha, car ceux-ci sont considérés à risque incendie par arrêté interministériel du 20 mai 2025. Ce classement implique la réalisation des OLD sur la commune.

## VI – PRESCRIPTIONS DU PLU

Les règles présentées ci-dessous sont relatives aux prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage. Elles s'appliquent à toutes les zones.

### 1 – ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au plan de zonage du PLU par un quadrillage semé de ronds verts. À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés, les dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

La création de voies d'accès\* dans un secteur situé en EBC est interdite.

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



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

Les aménagements légers\* de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :

- D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- De ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

## 2- ARBRE REMARQUABLE (ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Sont classés en « arbres remarquables » les arbres isolés à protéger au titre du L111-3, en raison de :

- 1 - l'envergure de l'arbre regroupant à la fois, la hauteur de l'arbre et la largeur de son houppier ;
- 2 - l'essence, rare ou non, conifères et feuillus (visibles en hiver, ramure) ;
- 3 - l'impact visuel, l'arbre marquant alors fortement le paysage, par sa présence, sa silhouette ;
- 4 - son rôle dans l'animation de l'espace public et sa contribution à l'identité du lieu qui renforce ainsi la qualité paysagère du site.

Lorsqu'ils sont identifiés au plan graphique, les dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent (*cf chapitre précédent*).

## 3 - ÉLÉMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU identifie, au titre du L.151-23 du code l'urbanisme des éléments du paysage représentant un intérêt écologique particulier (linéaires de haies bocagères, alignements d'arbres, boisements), qu'il convient de protéger.

Toute suppression d'élément bocager devra être dûment motivée. En dehors des travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Aucune activité (élagage, occupation du sol, etc.) ne doit compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

Pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser) comme défini au sein du Code de l'environnement. Pour des motifs de préservation de la qualité paysagère des lieux, d'équilibre environnemental, de préservation de la biodiversité du quotidien, la conservation



de haie ou d'arbres pourra être exigée. La suppression des arbres et haies existant à l'occasion d'un projet d'aménagement ou de construction devra être justifiée.

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

La suppression d'un ou plusieurs éléments du paysage repérés au plan graphique, si elle n'a pu être ni évitée, ni réduite, donnera lieu à une compensation par son auteur, selon les règles suivantes :

La compensation devra s'effectuer dans le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate, et devra être équivalente du point de vue de la perte de biodiversité et des fonctionnalités écologiques auxquelles le projet porte atteinte. Si une compensation équivalente ne peut pas se faire à proximité immédiate, la mesure compensatoire devra contribuer à restaurer les continuités écologiques (trame verte et bleue) sur la commune.

	Zone agglomérée (U et AU)		Hors zone agglomérée (A et N)	
	Destruction	Compensation	Destruction	Compensation
<b>Haie</b>	1 ml	1 ml	1 ml	2 ml
<b>Alignement d'arbres</b>	1 arbre	1 arbre	1 arbre	2 arbres
<b>Boisement</b>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>

1 ml = 1 mètre linéaire

**Par exception, ne sont pas soumis aux règles de compensation la création ou l'élargissement d'entrée de champs, dans la limite d'une largeur totale de 10 mètres.**

#### 4 – ZONE TAMPON (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans cette zone, toute construction est interdite, et la destruction des plantations existantes est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser le projet.

Cette surface devra être plantée d'arbres de hauts jets.

#### 5 – ZONES HUMIDES A PRESERVER

Dans les zones humides repérées au règlement graphique, est interdit par principe, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

Il est possible, dans les zones humides, d'y réaliser, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :



- 1) Des travaux d'entretien et de gestion, nécessaires au maintien des caractéristiques de la zone humide;
- 2) Des installations, ouvrages et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), dans la mesure où des impossibilités techniques les empêchent d'être réalisés ailleurs ;
- 3) Les 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 ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :

- 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 sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Par dérogation, un projet d'aménagement peut être autorisé à impacter une zone humide protégée, à la condition que :

- L'évitement de l'impact soit techniquement ou territorialement impossible, même après étude de solutions alternatives ;
- L'impact soit strictement limité à la surface nécessaire à la réalisation du projet, dûment justifié par une étude d'impact environnementale ;
- Des mesures compensatoires soient mises en œuvre, avec les caractéristiques suivantes :
  - Création, restauration ou amélioration fonctionnelle de zones humides, sur une superficie au minimum deux fois supérieure à la surface impactée ;
  - Équivalence écologique démontrée, fondée sur une analyse comparative des fonctionnalités perdues et compensées (hydrologie, biodiversité, connectivité écologique, etc.) ;
  - Localisation prioritaire de la compensation dans le même bassin versant hydrographique ;
  - Engagement de gestion durable de la zone compensée, pour une durée minimale de 30 ans, formalisé par une modalité de suivi des mesures compensatoires (exemple : obligation réelle environnementale...ect).

## 6 - COURS D'EAU ET LEUR MARGE DE RECAL (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les protections ci-après s'appliquent à tous les cours d'eau\*, y compris ceux qui auraient pu être omis dans les inventaires réalisés par le SAGE Vilaine et repris au règlement graphique.

**Hors zone agglomérée**, toute nouvelle construction, annexe\* ou extension\* est interdite à moins de 30 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdits. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau\* ou d'abaissement de la ligne de crue ;



- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

Une bande tampon herbacée, arbustive ou arborée, d'une largeur minimum de 5 mètres doit être conservée aux abords des cours d'eau identifiés au règlement graphique du PLU. Les chemins, les digues et les ripisylves\* sont compris dans cette largeur de 5 mètres.

## 7 - TERRAINS CULTIVES ET ESPACES NON BATIS D'INTERET ECOLOGIQUE

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2ème alinéa du Code de l'urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Seuls les abris de jardin ou les constructions légères, sans fondations, d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> destinés à leur gestion ou à leur mise en valeur sont autorisés.

L'entretien des sujets (taille, émondage, élagage, enlèvement des arbres chablis et morts, recépage) est autorisé et n'est pas soumis à déclaration préalable.

## 8 - BATI D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL A PRESERVER (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural sont identifiés au règlement graphique.

Ces éléments bâties de caractère patrimonial correspondent soit à des constructions singulières à l'échelle locale, soit à des constructions les plus représentatives d'une typologie locale. Il s'agit d'édifices non dénaturés ayant conservé une cohérence architecturale de la façade et des décors.

### **1 – Dans les îlots bâties d'intérêt patrimonial identifiés aux plans graphiques du P.L.U. :**

Toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments des secteurs :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles précisées dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (rénover) ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Un agrandissement ou modification d'un bâtiment visible de l'espace public devra être réalisé dans les mêmes matériaux que le bâtiment existant.

Les gerbières\* existantes sont à préserver.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade ou en toiture, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.

Les toits seront obligatoirement réalisés en ardoise naturelle ou synthétiques de type rectangulaire.



Sur le bâti existant, en façade sur rue, les ouvertures créées doivent respecter les proportions des ouvertures existantes. Pour le cas de créations de devantures, vitrines, des adaptations seront admises.

## **2 – Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au Règlement graphique**

La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;

La démolition des éléments bâties de faible qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.

## **9 - EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLES L.151-41-1° A 3° ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques donne les précisions sur la destination de chacune de ces réserves.

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

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme

## **10 - LINÉAIRE COMMERCIAL (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)**

Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale du centre-ville.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce ou au service, vers du logement ou un autre usage est interdit.

Les nouveaux commerces implantés devront respecter les prescriptions du « Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères et Environnementales » (CRAPE) en matière de devantures commerciales, annexé au PLU. En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce ou au service, vers du logement ou un autre usage est interdit.

## **11 - ROUTES DEPARTEMENTALES ET MARGE DE RECOL**

Les marges de recul s'appliquent aux routes départementales dans les zones hors agglomération. Le règlement de la voirie départementale du Morbihan s'applique.



Routes départementales	Marges de recul à partir de l'axe de la voie
<b>RD 724</b>	35m
<b>RD 773B</b>	35m
<b>RD 773</b>	35m
<b>RD 124</b>	35m

Toutefois, le long de ces trois voies, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc...) ;
- S'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.
- Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ;
- Pour les bâtiments des exploitations agricoles.

## 12 - AUTRES PRESCRIPTIONS

Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Elles sont précisées en pièce n° 3 du PLU. Il y a trois secteurs d'OAP :

- L'OAP n°1 – Rue de la Foy – Secteur à vocation d'habitat en extension urbaine ;
- L'OAP n°2 – Rue de la Lande Macé - Future zone d'habitat en extension urbaine ;
- L'OAP n°3 – Parc Chênot – Extension du pôle d'activité économique ;

A titre informatif, figure les **zones de protection au titre de l'archéologie** et la **zone de protection du captage d'eau potable**, toutes deux reportées en annexe du PLU.



## VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

### 1 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R 421-28, doivent être précédés d'un permis de démolir tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, est soumise à autorisation de démolir toute démolition de construction situé en dehors du périmètre militaire.

### 2 - EDIFICATION DES CLOTURES

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

### 3 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

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

### 4 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- De certains ouvrages exceptionnels (clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.



# DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE

## Guide de lecture du PLU :

- 5) Dans un premier temps, consulter le règlement graphique, appelé aussi « plan de zonage » (pièce n° 5-2), pour identifier les **règles applicables au terrain d'assiette du projet**. Les plans de zonage relatifs aux **prescriptions sur la Trame Verte et Bleue**, et les plans relatifs aux **autres prescriptions et zonages** s'appliquent de manière complémentaire.
- 6) Il convient ensuite de consulter le règlement écrit, dans sa version littérale (pièce n° 5-1). D'abord il faudra lire **les dispositions communes**, aussi appelées « Dispositions générales ». Les dispositions générales s'appliquent indépendamment de la zone dans laquelle il se trouve. Puis, toujours au règlement littéral, il faudra consulter les dispositions spécifiques à la zone sur laquelle se trouve le projet. Le pétitionnaire devra assurer la **conformité de son projet avec les règles applicables à son projet**.
- 7) Dans un second temps, le porteur de projet ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** correspondante (pièce n°4-1), si existante sur le terrain d'assiette du projet. Aussi, **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue »** donne des principes applicables à certains travaux qui impacteraient les continuités écologiques sur la commune (pièce n°4-2).
- 8) **Dans tous les cas**, il convient enfin de consulter les annexes du PLU (pièce n°6), afin de s'assurer qu'une législation emportant une incidence sur l'occupation du sol, ne s'applique pas sur le sur le terrain concerné. Le **Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales** est un véritable outil à utiliser, selon la construction, le travail ou l'aménagement qu'il souhaite réaliser. Certaines de ces dispositions sont imposées par le présent règlement.



## ZONE UA

La **zone Ua** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend un sous zonage, indicé **Uac**, qui correspond à la zone urbaine exclusivement réservée aux activités de commerces et activités de service.

La commune de Beignon est impactée par des nuisances sonores générées par les séances d'exercices au tir, à proximité des habitations existantes.

### UA 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Destinations et sous-destinations

5 Destinations	22 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	NON NON
Habitations	Logement Hébergement	OUI OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	Sous conditions OUI NON OUI OUI NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public Lieux de culte	OUI OUI OUI NON NON OUI OUI
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON NON OUI NON OUI

Les zones Uac sont exclusivement réservées aux constructions à destination de commerce et activités de service, et plus précisément, à l'artisanat et commerce de détail, ainsi qu'aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.



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

### **Sont interdits :**

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol, quelle que soit leur surface, hauteur ou profondeur, sauf s'ils sont liés à la régulation des eaux pluviales, à des aménagements publics urbains autorisés, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes de plus de 3 mois par an, sauf sur les terrains supportant la résidence du propriétaire de la caravane ;
- Les dépôts de véhicule(s), et les garages collectifs de caravanes ;
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- **En zone Uac sont interdits toute construction, aménagement ou occupation du sol autres que celles nécessaires à l'exercice d'une activité d'artisanat et commerce de détail ou activité de service.**

### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitat et de services sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont limitées à une surface de plancher maximum de 1000 m<sup>2</sup> ;
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les extensions des constructions existantes\*, sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement ;
- La construction d'annexe(s), sous réserve de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface cumulée par unité foncière (hors piscine), à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- L'installation de piscine d'une surface totale supérieure à 30m<sup>2</sup> sur l'unité foncière du terrain est interdite.
- **En zone Uac, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont limitées à une surface de plancher maximum de 1000 m<sup>2</sup>.**



## **Mixité fonctionnelle et sociale**

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, vers du logement ou un autre usage est interdit.

## **UA 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES**

### **Densité**

Sur les terrains bâtis ou non, d'une superficie égale ou supérieure à 900 m<sup>2</sup>, toute nouvelle construction doit être implantée de manière à ne pas compromettre la possibilité de construire ultérieurement sur le reste du terrain. À ce titre, l'implantation doit permettre :

- La construction d'un ou plusieurs bâtiments supplémentaires sur la même parcelle,
- La création d'un accès indépendant d'au moins 4 mètres de large, ou le partage d'un accès existant.

En cas d'impossibilité technique avérée (notamment en raison du relief ou de contraintes liées à la configuration du terrain), une implantation ne respectant pas ces dispositions peut être autorisée, sous réserve d'une justification précise et d'un avis favorable de l'autorité compétente.

### **Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique**

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité du front bâti\* en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante des parcelles voisines.

Les constructions annexes\* de type abri de jardin\* devront être implantées à l'arrière de la construction principale (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle).

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes\* peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect, de visibilité ou de sécurité routière.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **REGLES GENERALES**

Les constructions, extensions ou annexes doivent être implantées en limite séparative ou à une distance maximale de 2 mètres d'une limite latérale, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

#### **REGLES ALTERNATIVES**

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

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes\* peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.



## Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe\* ou extension\* est interdite à moins de 30 mètres de l'axe des cours d'eau\* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au règlement graphique. Un retrait plus important peut être imposé pour la protection des **arbres isolés « remarquables »**, identifiés au PLU.

## Emprise au sol

*Non réglementée.*

## Règles de hauteur

### REGLES GENERALES

La hauteur maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit\* devra être réalisée dans le prolongement des immeubles voisins. En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit\* à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.

À défaut de hauteur référente de bâtiment voisin, la hauteur\* maximale des constructions\* ne peut excéder :

	Constructions et extensions	Annexes
Egout du toit* ou acrotère*	6 m	3 mètres
Faitage*	10 m	Sans objet

Pour les constructions de maisons individuelles, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel avant terrassement sous l'emprise de la construction projetée.

### REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.
- Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.



## Qualité architecturale des constructions

### Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

Les nouvelles constructions à usage de commerce devront respecter les dispositions du « Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales » (CRAPE) concernant les devantures commerciales, annexées au PLU.

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit\*, percements, aspect, ...). Toute réhabilitation ou modification de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Pour rappel, toutes interventions et tous travaux sur les **bâtiments des secteurs patrimoniaux identifiés aux plans graphiques** du P.L.U. au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles précisées par le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

### Extensions\*, annexes\* et réhabilitations

En cas d'extension\* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.



Toute réhabilitation ou modification de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien », annexé au PLU.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les constructions annexes\* de type abri de jardin\* devront respecter les matériaux et s'inspirer des préconisations du Cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales relatives aux abris de jardin.

#### **Façades et matériaux**

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Les couleurs vives et le blanc pour les enduits sont proscrits. La mise en enduit des façades actuellement en pierre est interdite.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les bardages brillants sont interdits.

#### **Toiture**

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages\*.

Les toitures des constructions principales devront présenter deux rampants.

#### **Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet\***

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les lucarnes\* de plus de 1,40 m de large sont interdites. Celles-ci ne peuvent occuper plus du 1/3 de la longueur du toit.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera non brillante et devra se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.



## UA 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.au titre du L.151-23, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. S'il s'agit d'un espace boisé classé (EBC), une autorisation préalable devra être nécessaire dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### **Espaces libres\***

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets, ainsi qu'aux abords des routes.

Dans les secteurs d'intérêts patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les espaces libres\* devront suivre les prescriptions du « Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères et Environnementales » (CRAPE) en matière de traitement des espaces libres, annexé au PLU.

### **Plantation\***

Les plantations\* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales (cf **annexe 3 du règlement**). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Afin de lutter contre les espèces invasives, le SAGE a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement (cf **annexe 2 du règlement**).

### **Coefficient de végétalisation**

**Dans les zones urbaines**, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré. La surface éco-aménageable d'un terrain comprend les espaces favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales.

La pondération selon la nature du terrain et le calcul du coefficient de végétalisation\* au terrain sont détaillés en **annexe 1 du règlement « Le coefficient de végétalisation »**.



Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet, sans aggraver l'état actuel, peut améliorer la valeur de son coefficient de végétalisation, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement. **En zone UA, les projets devront aménager 10 % de leur surface en surface éco-aménageable.**

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> ;
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction ;
- Travaux d'isolation par l'extérieur.

## Clôtures\*

### REGLES GENERALES

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures\* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures\*, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. **L'annexe 2 du présent règlement** fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises. Est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 0,30 m du sol. Sont interdits également les bâches plastiques et textiles, la brande, ainsi que le PVC blanc.



De manière générale, les clôtures\* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Le « Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères et Environnementales » (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

Toute création ou modification de clôtures en secteur Ua devra être conforme aux règles suivantes :

Zone UA		
	Type de clôture*	Hauteur totale maximum
<b>En limite de voies et emprises publiques*</b>	Mur en maçonnerie de schiste	<b>0,80 m</b> Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur assure la continuité du front bâti* de la rue, sans dépasser les <b>2 m</b> de hauteur.
	Mur en maçonnerie de schiste d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté de végétation, lisses ajourées, grilles ou grillage ajourés	<b>1,50 m</b>
	Haie végétale d'essences locales	<b>1,50 m</b>
	Grille ou grillage fixé/e ou non sur des plaques de béton dont la hauteur ne dépasse pas le terrain naturel de plus de 0,30m, doublé de végétation d'essences locales	<b>1,80 m</b>
<b>En limites séparatives*</b>	Sans contrainte	<b>1,80 m</b>

#### **REGLES ALTERNATIVES à toutes les règles de hauteur, matériaux ou aspect des clôtures\***

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public.



## Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès\* compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Les aires des stationnements de plus de 5 places doivent comprendre des écrans végétaux et une surface éco-aménageable à hauteur de 30% de leur surface.

En application de l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol au moins égale à 500 mètres carrés, hors exceptions prévues par la Loi, doivent intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, hors exceptions prévues par la loi, doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Le nombre de stationnements doit respecter les règles suivantes :

<b>Constructions à usage d'habitation collective</b>	2 places par logement
<b>Constructions à usage d'habitation individuelle</b>	2 places de stationnement privatives non closes (garage non compris) ; 1 place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 70 m <sup>2</sup>
<b>Logements locatifs avec prêts aidés par l'État</b>	1 place par logement maximum



<b>Constructions à usage commercial</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*

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

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée. En cas de stationnements mutualisés possibles sur un parc public ou privé situé à proximité, démontré par le porteur de projet, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit.

La suppression de places de stationnement d'un logement individuel devra être compensée par l'aménagement d'un nombre équivalent d'emplacements ouverts sur le terrain.

#### **Stationnement des véhicules électriques ou hybrides :**

Outre les obligations du Code de la construction et de l'habitation en matière de desserte électrique des aires de stationnement, celles-ci doivent comporter au moins un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides à partir des seuils suivants :

- 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les bureaux,
- 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les commerces.

Par tranche de 2 points de recharge supplémentaires réalisés, les obligations minimales en matière de réalisation de place de stationnement motorisés seront diminuées d'une place de stationnement.

#### **Stationnement deux-roues non motorisées :**

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m<sup>2</sup> de stationnement deux-roues par logement.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher\*.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



## UA 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### Performance énergétique et environnementale des bâtiments

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui est à énergie positive.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de cet article, devront intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

### Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

Pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur :

- L'alignement\* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton ;
- Les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.



## Installations photovoltaïques

L'installation de panneau photovoltaïque devra être privilégiée en toiture ou sur des constructions de bâtiment. En zone UA, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol est autorisée dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

## Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

## UA 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retourement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

### Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

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



### **Assainissement des eaux usées**

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

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

Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

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

### **Gestion des 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.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible. Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter



dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

#### **Réseaux électriques et gaz**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes, seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Gestion des déchets**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.



## ZONE UB

La **zone Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** : secteur d'extension urbaine en périphérie du bourg
- **Ubb** : secteur d'extension urbaine en limite d'agglomération
- **Ubc** : secteur d'extension urbaine à densité plus faible

Cette zone est impactée par des nuisances sonores générées par les séances d'exercices au tir, issues de la zone militaire, à proximité des habitations existantes.

### UB 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### Destinations et sous-destinations

5 Destinations	22 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	NON NON
Habitations	Logement Hébergement	OUI OUI
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	Sous-condition OUI NON OUI NON NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public Lieux de culte	NON OUI OUI NON NON OUI NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON NON OUI NON OUI



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

### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone Ub :**

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol, quelle que soit leur surface, hauteur ou profondeur, sauf s'ils sont liés à la régulation des eaux pluviales, à des aménagements publics urbains autorisés, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicule(s), et les garages collectifs de caravanes ;
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

### **Sont autorisés sous conditions, sur l'ensemble de la zone Ub et sous réserve d'être compatible avec l'habitat :**

- Les constructions à usage d'habitat et de services sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont limitées à une surface de plancher maximum de 1000 m<sup>2</sup> ;
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les opérations d'ensemble sous réserve de s'intégrer à son contexte architectural, urbain et paysager ;
- Les extensions des constructions existantes\*, sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement ;
- La construction d'annexe(s), sous réserve de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface cumulée par unité foncière\* (hors piscine), à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- L'installation de piscine d'une surface totale supérieure à 30m<sup>2</sup> sur l'unité foncière\* du terrain est interdite.

## Mixité fonctionnelle et sociale

*Sans objet.*



## UB 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES

### Densité

Sur les terrains bâtis ou non, d'une superficie égale ou supérieure à 900 m<sup>2</sup>, toute nouvelle construction doit être implantée de manière à ne pas compromettre la possibilité de construire ultérieurement sur le reste du terrain. À ce titre, l'implantation doit permettre :

- La construction d'un ou plusieurs bâtiments supplémentaires sur la même parcelle,
- La création d'un accès indépendant d'au moins 4 mètres de large, ou le partage d'un accès existant.

En cas d'impossibilité technique avérée (notamment en raison du relief ou de contraintes liées à la configuration du terrain), une implantation ne respectant pas ces dispositions peut être autorisée, sous réserve d'une justification précise et d'un avis favorable de l'autorité compétente.

### Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée en limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques, ou à 2 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang\* », ni aux équipements publics d'infrastructure.

Les constructions annexes\* de type abri de jardin\* devront être implantées à l'arrière de la construction principale (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes\*, dans les marges de recul, peuvent être autorisés. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### REGLES GENERALES

Les constructions, extensions ou annexes doivent être implantées en limite séparative ou à une distance maximale de 2 mètres d'une limite latérale, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

#### REGLES ALTERNATIVES

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

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existante\* peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.



## Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe\* ou extension\* est interdite à moins de 30 mètres de l'axe des cours d'eau\* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au règlement graphique.

## Emprise au sol

**Sans objet.**

## Règles de hauteur

### REGLES GENERALES

La hauteur maximale des constructions et de leurs extensions mesurées à l'égout du toit\* devra être réalisée dans le prolongement des immeubles voisins. En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit\* à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.

À défaut de hauteur référente de bâtiment voisin, la hauteur\* maximale des constructions\* ne peut excéder :

	Constructions et extensions	Annexes
Egout du toit*	7 m	3 mètres
Faîte* Acrotère*	11 m	Sans objet
	7 m	Sans objet

Pour les constructions de maisons individuelles, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel avant terrassement sous l'emprise de la construction projetée.

### REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.
- Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.



## Qualité architecturale des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

Les nouvelles constructions à usage de commerce devront respecter les dispositions du « Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères et Environnementales » (CRAPE) en matière de devanture commerciale, annexé au PLU.

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit\*, percements, aspect, ...). Toute réhabilitation ou modification de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien ».

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Pour rappel, toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments des secteurs patrimoniaux identifiés aux plans graphiques du P.L.U. au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles précisées par le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
- Seul le schiste traditionnellement en usage est autorisé pour la rénovation et l'extension des immeubles soumis à protection architecturale repérés au plan de zonage conformément à la légende et pour les façades sur voie des constructions nouvelles.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

## Extensions\*, annexes\* et réhabilitations

En cas d'extension\* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :



- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les constructions annexes\* de type abri de jardin\* devront respecter le Cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales en matière d'abri de jardin.

### **Façades et matériaux**

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Les couleurs vives et le blanc pour les enduits sont proscrits. La mise en enduit des façades actuellement en pierre est interdite.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les bardages brillants sont interdits.

### **Toiture**

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages\*.

### **Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet\***

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les lucarnes\* de plus de 1,40 m de large sont interdites. Celles-ci ne peuvent occuper plus du 1/3 de la longueur du toit.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera non brillante et devra se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

## **UB 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L.151-23, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. S'il s'agit d'un espace boisé classé (EBC), une autorisation préalable devra être nécessaire dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.



## **Espaces libres\***

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets, ainsi qu'aux abords des routes.

Dans les secteurs d'intérêts patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les espaces libres\* devront suivre les prescriptions du « Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères et Environnementales » (CRAPE) en matière de traitement des espaces libres, annexé au PLU.

## **Plantation\***

Les plantations\* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales (cf **annexe 3 du règlement**). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Afin de lutter contre les espèces invasives, le SAGE a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement (cf **annexe 2 du règlement**).

## **Coefficient de végétalisation**

**Dans les zones urbaines**, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré. La surface éco-aménageable d'un terrain comprend les espaces favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales.

La pondération selon la nature du terrain et le calcul du coefficient de végétalisation\* au terrain sont détaillés en **annexe 1 du règlement « Le coefficient de végétalisation »**.

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet, sans aggraver l'état actuel, peut améliorer la valeur de son coefficient de végétalisation, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

**Pour les zones UB, les règles applicables sont les suivantes :**



- **Zone UBa : 30% de surfaces éco-aménageables**
- **Zone UBB : 40% de surfaces éco-aménageables**
- **Zone Ubc : 50% de surfaces éco-aménageables.**

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> ;
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction ;
- Travaux d'isolation par l'extérieur.

## **Clôtures\***

### **REGLES GENERALES**

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures\* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures\*, hors portail et leurs supports, devront être doublées d'une haie. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. **L'annexe 2 du présent règlement** fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises. Est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 0,30 m du sol. Sont interdits également les bâches plastiques et textiles, la brande, ainsi que le PVC blanc.

De manière générale, les clôtures\* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Le « Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères et Environnementales » (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.



Zone UB		
	Type de clôture*	Hauteur totale maximum
<b>En limite de voies et emprises publiques*</b>	Haie végétale d'essences locales et/ou de grilles ou grillage simple sur poteaux	<b>1,80 m</b>
<b>En limites séparatives*</b>	Haie végétale d'essences locales et/ou de grilles ou grillage simple sur poteaux	<b>2 m</b>
<b>En limite d'espace naturel (N) ou agricole (A)</b>	Haie végétale d'essences locales et/ou de grilles ou grillage simple sur poteaux	<b>2 m</b>
	Mur en maçonnerie de schiste	<b>0,80 m</b>

#### **REGLES ALTERNATIVES à toutes les règles de hauteur, matériaux ou aspect des clôtures\***

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espaces publics.

## **Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès\* compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales



(noues, haies arbustives, arbres ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Les aires des stationnements de plus de 5 places doivent comprendre des écrans végétaux et une surface éco-aménageable à hauteur de 30% de leur surface.

En application de l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol au moins égale à 500 mètres carrés, hors exceptions prévues par la Loi, doivent intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, hors exceptions prévues par la loi, doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Le nombre de stationnements doit respecter les règles suivantes :

<b>Constructions à usage d'habitation collective</b>	2 places par logement
<b>Constructions à usage d'habitation individuelle</b>	2 places de stationnement privatives non closes (garage non compris) ; 1 place pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 70 m <sup>2</sup>
<b>Logements locatifs avec prêts aidés par l'État</b>	1 place par logement maximum
<b>Constructions à usage commercial</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*

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

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée. En cas de stationnements mutualisés possibles sur un parc public ou privé situé à proximité, démontré par le porteur de projet, le nombre de places de stationnement exigé pourra être réduit.

La suppression de places de stationnement d'un logement individuel devra être compensée par l'aménagement d'un nombre équivalent d'emplacements ouverts sur le terrain.



### **Stationnement des véhicules électriques ou hybrides :**

Outre les obligations du Code de la construction et de l'habitation en matière de desserte électrique des aires de stationnement, celles-ci doivent comporter au moins un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides à partir des seuils suivants :

- 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les bureaux,
- 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les commerces.

Par tranche de 2 points de recharge supplémentaires réalisés, les obligations minimales en matière de réalisation de place de stationnement motorisés seront diminuées d'une place de stationnement.

### **Stationnement deux-roues non motorisées :**

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m<sup>2</sup> de stationnement deux-roues par logement.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation, cet espace sera d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher\*.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## **UB 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Performance énergétique et environnementale des bâtiments**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou



rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de cet article, devront intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

### **Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

Pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur :

- L'alignement\* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton ;
- Les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

### **Installations photovoltaïques**

L'installation de panneau photovoltaïque devra être privilégiée en toiture ou sur des constructions de bâtiment. En zone urbaine, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol est autorisée dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

### **Revêtements de sols**

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.



## UB 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retourement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental. **En secteur UBc, aucun nouvel accès\* ne sera autorisé sur la RD 724.**

### Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

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

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



Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

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

### **Gestion des 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.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible. Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

### **Réseaux électriques et gaz**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de



transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Gestion des déchets**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.



## ZONE UE

La **zone UE** est destinée aux activités, installations et équipements publics et d'intérêt collectif.

### UE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### Destinations et sous-destinations

5 Destinations	22 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitations	Logement	Sous conditions
	Hébergement	NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	Sous conditions
Commerce et activités de service	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Hébergement hôtelier et touristique	NON
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	OUI
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Équipements sportifs	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte	NON
	Industrie	NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON

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

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que ceux autorisés sous conditions ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol, quelle que soit leur surface, hauteur ou profondeur, sauf s'ils sont liés à la régulation des eaux pluviales, à des aménagements publics urbains autorisés, ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;



- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Les logements locatifs sociaux\* et logements créés en lien avec des équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage ;
- Les constructions et installations en lien avec les activités sportives de loisirs, y compris pour de l'hébergement ou de la restauration, sous réserve que ces activités soient en lien direct avec les activités autorisées dans la zone.
- Les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les extensions des constructions existantes à usage de commerce de détail ou d'artisanat.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

*Sans objet.*

**UE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES**

**Densité**

*Sans objet.*

**Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique**

Les constructions seront implantées en limite des voies ou selon un retrait minimal de 2 mètres.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

REGLES GENERALES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou selon un retrait minimal de 2 mètres.

REGLES ALTERNATIVES



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

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existante\* peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture, d'unité d'aspect, de visibilité ou de sécurité routière.

### Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe\* ou extension\* est interdite à moins de 30 mètres de l'axe des cours d'eau\* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdits. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au règlement graphique.

### Emprise au sol

*Sans objet.*

### Règles de hauteur

Les constructions, dans leur gabarit\*, volume et hauteur, devront s'intégrer dans l'environnement et garantir une bonne insertion paysagère.

La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers ou des éléments de superstructures liées au parti architectural ou au fonctionnement de l'entreprise.

### Qualité architecturale des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

En cas d'extension\* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

#### **Façades et matériaux**

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

#### **Toiture**

Les couvertures végétalisées sont autorisées et la récupération des eaux pluviales souhaitée.

#### **Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera non brillante et devra se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

### **UE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L.151-23, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. S'il s'agit d'un espace boisé classé (EBC), une autorisation préalable devra être nécessaire dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

#### **Espaces libres\***

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.



Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets, ainsi qu'aux abords des routes.

### **Plantation\***

Les plantations\* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales (cf ***annexe 3 du règlement***). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Afin de lutter contre les espèces invasives, le SAGE a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement (cf ***annexe 2 du règlement***).

### **Coefficient de végétalisation**

**Dans les zones urbaines**, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré. La surface éco-aménageable d'un terrain comprend les espaces favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales.

La pondération selon la nature du terrain et le calcul du coefficient de végétalisation\* au terrain sont détaillés en ***annexe 1 du règlement « Le coefficient de végétalisation »***.

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet, sans aggraver l'état actuel, peut améliorer la valeur de son coefficient de végétalisation, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

**Pour les zones UE, un coefficient de végétalisation égal à 10 % de la surface du terrain est imposé.**

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> ;
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction ;
- Travaux d'isolation par l'extérieur.



## **Clôtures\***

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures\* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures\*, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. **L'annexe 2 du présent règlement** fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal.

Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises.

De manière générale, les clôtures\* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

## **Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès\* compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Les aires des stationnements de plus de 5 places doivent comprendre des écrans végétaux et une surface éco-aménageable à hauteur de 30% de leur surface.

En application de l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant



une emprise au sol au moins égale à 500 mètres carrés, hors exceptions prévues par la Loi, doivent intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, hors exceptions prévues par la loi, doivent être équipées sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée.

#### **Stationnement des véhicules électriques ou hybrides**

Outre les obligations du Code de la construction et de l'habitation en matière de desserte électrique des aires de stationnement, celles-ci doivent comporter au moins un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides à partir des seuils suivants :

- 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les bureaux,
- 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les commerces.

Par tranche de 2 points de recharge supplémentaires réalisés, les obligations minimales en matière de réalisation de place de stationnement motorisés seront diminuées d'une place de stationnement.

#### **Stationnement deux-roues non motorisées**

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Les constructions à destination de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher\*.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### **UE 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Performance énergétique et environnementale des bâtiments**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.



Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment concerné par le champ d'application de cet article, devront intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

### **Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

Pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur :

- L'alignement\* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton ;
- Les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

### **Installations photovoltaïques**

L'installation de panneau photovoltaïque devra être privilégiée en toiture ou sur des constructions de bâtiment. En zone urbaine, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol est autorisée dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.



## Revêtements de sols

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

## UE 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retourement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

### Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

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

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu



de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

### **Gestion des 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.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible. Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

### **Réseaux électriques et gaz**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de



sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Gestion des déchets**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.



## ZONE UI

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

### UI 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Destinations et sous-destinations

5 Destinations	22 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	NON NON
Habitations	Logement Hébergement	Sous conditions NON
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	Sous conditions NON NON NON NON NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public Lieux de culte	NON OUI OUI NON NON NON NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne	OUI OUI OUI NON NON



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

### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- De manière générale, les constructions et installations qui pourraient être incompatibles avec l'exercice d'une activité économique, artisanale ou industrielle.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;

### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition. Qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal et qu'elles présentent une unité d'aspect avec la ou les constructions principales auxquelles elles se rattachent.
- Les constructions à sous-destination de « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale, et d'une surface de plancher supérieure à 300m<sup>2</sup>.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer, de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

## Mixité fonctionnelle et sociale

**Sans objet.**

## **UI 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES**

### Densité

Sur les terrains, bâtis ou non, d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, toute nouvelle construction doit être implantée de manière à ne pas compromettre la possibilité de construire ultérieurement sur le reste du terrain. À ce titre, l'implantation doit permettre :

- La construction d'un ou plusieurs bâtiments supplémentaires sur la même parcelle,
- La création d'un accès indépendant d'au moins 4 mètres de large, ou le partage d'un accès existant.



En cas d'impossibilité technique avérée (notamment en raison du relief ou de contraintes liées à la configuration du terrain), une implantation ne respectant pas ces dispositions peut être autorisée, sous réserve d'une justification précise et d'un avis favorable de l'autorité compétente.

### **Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique**

En secteur Ui, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique sauf pour les ouvrages d'infrastructures qui pourront être implantés à 0,50 mètre minimum ou à l'alignement de la limite d'emprise publique.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimum de cette limite. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'intérêt public ou collectif.

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU à vocation d'habitat fixées comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

#### REGLES ALTERNATIVES

Dans les marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

### **Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques**

Toute nouvelle construction ou extension des bâtiments existants sont interdites à moins de 30 mètres de l'axe des cours d'eau\* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdits. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements\* et affouillements\* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au règlement graphique.

### **Emprise au sol**

***Sans objet.***



## Règles de hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres.

## Qualité architecturale des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

En cas d'extension\* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

## Façades et matériaux

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage. Les bardages brillants sont interdits.

## Toiture

Les couvertures végétalisées sont autorisées et la récupération des eaux pluviales souhaitée.

## Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet\*

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera non brillante et devra se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.



## UI 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L.151-23, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. S'il s'agit d'un espace boisé classé (EBC), une autorisation préalable devra être nécessaire dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### Espaces libres\*

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets, ainsi qu'aux abords des routes.

### Plantation\*

Les plantations\* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales (cf **annexe 3 du règlement**). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Afin de lutter contre les espèces invasives, le SAGE a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement (cf **annexe 2 du règlement**).

### Coefficient de végétalisation

**Dans les zones urbaines**, un coefficient de végétalisation est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré. La surface éco-aménageable d'un terrain comprend les espaces favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales.

La pondération selon la nature du terrain et le calcul du coefficient de végétalisation\* au terrain sont détaillés en **annexe 1 du règlement « Le coefficient de végétalisation »**.

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

Pour toute nouvelle construction, installation ou aménagement, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état



existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet, sans aggraver l'état actuel, peut améliorer la valeur de son coefficient de végétalisation, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

**Pour les zones UI, un coefficient de végétalisation égal à 10 % de la surface du terrain est imposé.**

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou annexes d'une surface cumulée inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> ;
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction ;
- Travaux d'isolation par l'extérieur.

## **Clôtures\***

### **REGLES GENERALES**

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures\* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures\*, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. **L'annexe 2 du présent règlement** fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal.

Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises.

Les clôtures\* seront définies dans les procédures d'aménagement (permis d'aménager ou permis de construire, etc.).

**Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, éventuellement doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.**

### **REGLES ALTERNATIVES à toutes les règles de hauteur, matériaux ou aspect des clôtures\***



Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.
- Pour des raisons de sécurité particulières liées aux spécificités de l'activité en zone industrielle.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espaces publics.

## Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement pour véhicule équivaut 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès\* compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers. Les aménageurs devront intégrer les places de stationnement (dimension et quantité) nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Les aires des stationnements de plus de 5 places doivent comprendre des écrans végétaux et une surface éco-aménageable à hauteur de 30% de leur surface.

En application de l'article 40 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol au moins égale à 500 mètres carrés, hors exceptions prévues par la Loi, doivent intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,



- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, hors exceptions prévues par la loi, doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

La mutualisation des places de stationnements sera recherchée.

#### **Stationnement des véhicules électriques ou hybrides**

Outre les obligations du Code de la construction et de l'habitation en matière de desserte électrique des aires de stationnement, celles-ci doivent comporter au moins un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides à partir des seuils suivants :

- 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les bureaux,
- 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les commerces.

Par tranche de 2 points de recharge supplémentaires réalisés, les obligations minimales en matière de réalisation de place de stationnement motorisés seront diminuées d'une place de stationnement.

#### **Stationnement deux-roues non motorisées**

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Les constructions à destination de bureaux, qui comportent un parc de stationnement réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher\*.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés devra être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## **UI 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Performance énergétique et environnementale des bâtiments**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction



est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

En application de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et plus particulièrement, de son article 41, toute construction, extension ou rénovation d'un bâtiment non résidentiel concerné par le champ d'application de cet article, devront intégrer sur leur toiture :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

### **Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

Pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur :

- L'alignement\* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton ;
- Les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

### **Installations photovoltaïques**

L'installation de panneau photovoltaïque devra être privilégiée en toiture ou sur des constructions de bâtiment. En zone urbaine, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol est autorisée dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

### **Revêtements de sols**

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.



## UI 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retourement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

### Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

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

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



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

Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

### **Gestion des 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.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible. Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

### **Réseaux électriques et gaz**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de



transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63KV$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Gestion des déchets**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.



## ZONE UM

La zone Um intéresse la partie construite et sa périphérie proche du Camp de Coëtquidan. Elle est réservée aux constructions, installations ou activités intéressant la défense nationale et les installations d'utilité publique.

La commune de Beignon, en particulier la zone UM, est impactée par des nuisances sonores générées par les séances d'exercices au tir, à proximité des habitations existantes.

### UM 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Destinations et sous-destinations

Sont admis les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'utilisation de la zone et les installations d'utilité publique.

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

Sont interdites toutes les constructions, installations, dépôts qui ne sont pas nécessaires à l'utilisation de la zone et les installations.

#### Mixité fonctionnelle et sociale

*Non règlementé.*

### UM 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

#### Densité

*Non règlementé.*

#### Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU, les constructions hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux doivent s'implanter à la limite de l'emprise des voies ou à au moins 1 mètre de la limite de l'emprise des voies publiques.



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 mètre (L= 0m ou  $\geq 1m$ ).

### Emprise au sol

*Non règlementé.*

## Règles de hauteur

### REGLES GENERALES

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons, pignons, ne pourront dépasser les hauteurs maximales suivantes, à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable de la future construction :

	Constructions et extensions
Egout du toit*	11 m
Faîte* Acrotère*	14 m
	14,5 m

### REGLES ALTERNATIVES

Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1,5 mètre de dépassement de la hauteur\* maximale pour :

- Assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
- Permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
- Offrir une souplesse dans le cas de difficulté d'adaptation au sol

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

## Qualité architecturale des constructions

*Non règlementé.*

## UM 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L.151-23, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. S'il s'agit d'un espace boisé classé (EBC), une autorisation préalable devra être nécessaire dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### Espaces libres\*

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.



## Plantation\*

La plantation d'espèces invasives est interdite. Afin de lutter contre les espèces invasives, le SAGE a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement (cf **annexe 2 du règlement**).

## Coefficient de végétalisation

*Non réglementé.*

## Clôtures

*Non réglementé.*

## Stationnement

*Non réglementé.*

# UM 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

## Performance énergétique et environnementale des bâtiments

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

## Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

*Non réglementé.*

## Installations photovoltaïques

L'installation de panneau photovoltaïque devra être privilégiée en toiture ou sur des constructions de bâtiment.

## Revêtements de sols

*Non réglementé.*

# UM 5 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Desserte par les voies publiques ou privées

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



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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

## **Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées**

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

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

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

Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

### **Gestion des 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.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

#### **Réseaux électriques et gaz**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension ≥ 63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Gestion des déchets**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.



# DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A URBANISER

## Préconisation :

Les dispositions spécifiques à la zone à urbaniser (AU) s'appliquent en complément des dispositions générales, du règlement graphique (plans de zonage relatifs à la Trame Verte et Bleue et plans des autres prescriptions et zonage) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP, regroupées dans la pièce n°4, définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute



## ZONE 1AU

Les **secteurs 1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel ou agricole, de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AU comporte différents secteurs.

- Les **secteurs 1AUb** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- Le **secteur 1AUi** affecté aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature dans le périmètre éloigné du périmètre de captage.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### 1AU 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une opération d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone UE, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

**Pour les secteurs 1AUb**, sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées au chapitre : UB 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.

**Pour les secteurs 1AUi**, sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées au chapitre : UI 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises, sous réserve de respecter leur règlement de zone respectif, et de ne pas remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les extensions et réhabilitations des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU ;
- Les changements de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural, dans le but de recevoir les destinations autorisées dans le secteur concerné.

**Dans les secteurs 1AUi**, les constructions et installations seront autorisées en conformité au règlement du périmètre de captage éloigné.

### Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble des zones AU, pour toute opération de 6 logements et plus, le projet d'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements sociaux\*.



Lorsqu'une succession d'opérations différentes sont réalisées sur des unités foncières contigües, la part de logements sociaux\* peut être répartie différemment sur chaque unité foncière tant que les objectifs définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont atteints à l'échelle de l'assiette foncière de la zone.

## 1AU 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES

S'appliquent les règles retranscrites aux OAP correspondantes en pièce n°4 du PLU, en complément des dispositions générales et des règles spécifiques aux zones respectives :

**Pour les secteurs 1AUb**, s'appliquent les dispositions spécifiques du chapitre UB 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES et ARCHITECTURALES

**Pour les secteurs 1AUi**, s'appliquent les dispositions spécifiques du chapitre UI 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES et ARCHITECTURALES

## 1AU 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les règles retranscrites aux OAP correspondantes en pièce n°4 du PLU, en complément des dispositions générales et des règles spécifiques aux zones respectives :

**Pour les secteurs 1AUb**, s'appliquent les dispositions spécifiques du chapitre UB 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour les secteurs 1AUi**, s'appliquent les dispositions spécifiques du chapitre UI 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## 1AU 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

S'appliquent les règles retranscrites aux OAP correspondantes en pièce n°4 du PLU, en complément des dispositions générales et des règles spécifiques aux zones respectives :

**Pour les secteurs 1AUb**, s'appliquent les dispositions spécifiques du chapitre UB 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**Pour les secteurs 1AUi**, s'appliquent les dispositions spécifiques du chapitre UI 4 - Performances énergétiques et environnementales UI 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions



## 1AU 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retourement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

### Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

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

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



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

Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

### **Gestion des 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.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible. Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

### **Réseaux électriques et gaz**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension ≥ 63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard



des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Gestion des déchets**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.



# DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE

## Guide de lecture du PLU :

- 9) Dans un premier temps, consulter le règlement graphique, appelé aussi « plan de zonage » (pièce n° 5-2), pour identifier les **règles applicables au terrain d'assiette du projet**. Les plans de zonage relatifs aux **prescriptions sur la Trame Verte et Bleue**, et les plans relatifs aux **autres prescriptions et zonages** s'appliquent de manière complémentaire.
- 10) Il convient ensuite de consulter le règlement écrit, dans sa version littérale (pièce n° 5-1). D'abord il faudra lire **les dispositions communes**, aussi appelées « Dispositions générales ». Les dispositions générales s'appliquent indépendamment de la zone dans laquelle il se trouve. Puis, toujours au règlement littéral, il faudra consulter les dispositions spécifiques à la zone sur laquelle se trouve le projet. Le pétitionnaire devra assurer la **conformité de son projet avec les règles applicables à son projet**.
- 11) Dans un second temps, le porteur de projet ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** correspondante (pièce n°4-1), si existante sur le terrain d'assiette du projet. Aussi, **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue »** donne des principes applicables à certains travaux qui impacteraient les continuités écologiques sur la commune (pièce n°4-2).
- 12) **Dans tous les cas**, il convient enfin de consulter les annexes du PLU (pièce n°6), afin de s'assurer qu'une législation emportant une incidence sur l'occupation du sol, ne s'applique pas sur le sur le terrain concerné. Le **Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales** est un véritable outil à utiliser, selon la construction, le travail ou l'aménagement qu'il souhaite réaliser. Certaines de ces dispositions sont imposées par le présent règlement.



## ZONE A

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions réservées à l'activité agricole et à sa diversification, ainsi que les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La **zone Ai** est destinée à une zone de stockage à usage artisanal.

Le **sous secteur Ah** est destiné à accueillir des habitations légères pour l'accueil temporaire de saisonniers agricoles.

### A1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Destinations et sous-destinations

5 Destinations	22 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	OUI NON
Habitations	Logement Hébergement	Sous conditions Sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	Sous conditions NON NON NON Sous conditions NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public Lieux de culte	NON Sous conditions NON NON NON NON NON
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON NON NON NON NON



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

### Sont interdits dans l'ensemble de la zone agricole et ses sous-secteurs :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux 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.
- Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (cf **Dispositions générales, 5 - ZONES HUMIDES A PRESERVER**);
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol, quelle que soit leur surface, hauteur ou profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de construction autorisés, à la régulation des eaux pluviales, à des aménagements publics urbains, ou à des activités agricoles ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération (**hors zone Ai**) ;
- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;
- Le camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- **De manière générale, les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles autorisées sous conditions ;**
- **En zone Ai, est interdit toute nouvelle construction.**

### Sont autorisés en zone A et Ah, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles :

Les **constructions, réhabilitations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le **prolongement de l'acte de production**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les activités de diversification conduisant à la création d'habitation nouvelle (exemple : gîtes à la ferme) devront se faire par changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

La création d'un **logement de fonction** est subordonnée à l'installation préalable de l'exploitation agricole dont il dépend et pour laquelle la nécessité d'une présence permanente à côté est démontrée et motivée, et sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation. L'implantation de la construction devra se faire :



- Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>). Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

Les **extensions** des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination, ou des logements de fonction, sous réserve :

- D'une surface limitée à 50% de la construction principale tout en n'excédant pas les 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- D'une hauteur inférieure à celle du volume principal ;
- De ne pas créer de nouveau logement.
- De ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles. Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.

Les **annexes** des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination, ou des logements de fonction, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De ne pas créer de logement supplémentaire ;
- D'être située à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation ;
- D'une emprise au sol\* cumulée n'excédant pas les 40 m<sup>2</sup> (hors piscine).
- De ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles. Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.

La **construction de piscines\*** en annexe ou en extension des constructions à usage d'habitation existante\* dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- D'être située à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante\* sur l'unité foncière\* ;
- D'une surface de bassin de piscine limitée à 30 m<sup>2</sup>.



Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, **les aménagements légers\* liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune**, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et qui respectent les dispositions générales du présent règlement ;

Les **constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques** liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

**En zone A, lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :**

Les installations agricoles des nouveaux sièges d'exploitation devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations concernées par les mises aux normes.

Sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, à la topographie, ou à la présence d'une servitude, les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter distances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U et AU).

**En zone Ai, est autorisé sous conditions :**

- le stockage de terres végétales sous réserve d'installer des écrans végétaux en limites de terrain.

**En zone Ah est autorisé sous conditions :**

- l'implantation d'habitations légères sans fondation, ou de mobil-home, à usage temporaire et non touristique. Leur emprise au sol est limitée à 30 m<sup>2</sup> par habitation, et leur nombre est limité à trois dans l'emprise du sous-secteur.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

*Sans objet.*

**A2 – CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES**

**Densité**

*Sans objet.*

**Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique**

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à l'alignement\* ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprise publique\*.



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### REGLES GENERALES

Les nouvelles constructions ou extensions, s'implanteront à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à construire mesurée à l'égout du toit\* ( $L \geq H/2$ ), sans toutefois être inférieure à 2 mètres (distance entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites séparatives).

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, et bâtiments d'habitations occupés par des tiers. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

### REGLES ALTERNATIVES

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

La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur des constructions d'habitation** de 30 cm (*cf. Dispositions générales : Isolation thermique par l'extérieur (ITE)*).

## Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe\* ou extension\* est interdite à moins de 30 mètres de l'axe des cours d'eau\* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements\* et affouillements\* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

## Emprise au sol

- L'extension d'une habitation existante\* à la date d'approbation du PLU sera limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et 50% de la construction principale.
- Les annexes de l'habitation autorisées ne doivent pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* cumulée (hors piscine).
- La surface de bassin de piscine\* est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
- En **secteur Ai**, l'extension ou la nouvelle construction\* n'augmentera pas l'emprise au sol\* de plus du double de l'emprise au sol\* actuelle des constructions\* d'activité existante ;



## Règles de hauteur

### REGLES GENERALES

La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

Pour les constructions autres qu'agricoles, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone est limitée à 15 m.

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

Constructions et extensions à usage d'habitation	
Egout du toit*	6 m
Faîte*	10 m
Acrotère*	6 m

La construction d'annexes\* ne pourra pas dépasser les 3,5 mètres de hauteur.

### REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## Qualité architecturale des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la



valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit\*, percements, aspect, ...). Toute réhabilitation ou modification de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien ».

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Pour rappel, toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments des secteurs patrimoniaux identifiés aux plans graphiques du P.L.U. au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles précisées par le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
- Seul le schiste traditionnellement en usage est autorisé pour la rénovation et l'extension des immeubles soumis à protection architecturale repérés au plan de zonage conformément à la légende et pour les façades sur voie des constructions nouvelles.

Dans le cas de terrains en pente, les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais. Les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

#### **Extensions\*, annexes\* et réhabilitations**

En cas d'extension\* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les constructions annexes\* de type abri de jardin\* devront respecter les matériaux et s'inspirer des préconisations du Cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales en matière d'abris de jardin.

#### **Façades et matériaux**

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

La mise en enduit des façades actuellement en pierre est interdite.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage. Les bardages brillants sont interdits.

#### **Toiture**



Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages\*.

Les couvertures végétalisées sont autorisées et la récupération des eaux pluviales souhaitée.

#### **Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet\***

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera non brillante et devra se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

### **A3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L.151-23, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. S'il s'agit d'un espace boisé classé (EBC), une autorisation préalable devra être nécessaire dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

#### **Espaces libres\***

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets, ainsi qu'aux abords des routes.

#### **Plantation\***

Les plantations\* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales (cf **annexe 3 du règlement**). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Afin de lutter contre les espèces invasives, le SAGE a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement (cf **annexe 2 du règlement**).



## **Coefficient de végétalisation**

En cas d'extension de la surface imperméable, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

## **Clôtures**

### **REGLES GENERALES**

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édition d'une clôture est soumise à déclaration préalable. L'édition d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures\* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures\*, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. L'***annexe 2 du présent règlement*** fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

De manière générale, les clôtures\* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Le « Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères et Environnementales » (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

**En zone agricole**, les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

**Le recours aux matériaux suivants est interdit** : murs de béton, de parpaings ou de briques laissés apparents, les plaques de béton brut dont la hauteur est supérieure à 0,30m par rapport au terrain naturel, les bâches plastiques et textiles, la brande.

### **REGLES ALTERNATIVES à toutes les règles de hauteur, matériaux ou aspect des clôtures**

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.



- Pour la réfection ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espaces publics.

## **Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues, haies arbustives, arbres, ...) et préservant les fonctions écologiques des sols. Les aménagements ménageant une place au végétal (bandes de roulement, pavés enherbés, pavés non jointoyés, terre-pierre...) sont encouragés.

Les aires des stationnements de plus de 5 places doivent comprendre des écrans végétaux et une surface éco-aménageable à hauteur de 30% de leur surface.

## **A4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Performance énergétique et environnementale des bâtiments**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.



## Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

Pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur :

- L'alignement\* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton ;
- Les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

## Installations photovoltaïques

L'installation de panneau photovoltaïque devra être privilégiée en toiture ou sur des constructions de bâtiment.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Pour être autorisés en zone agricole, les projets de parc photovoltaïque devront respecter les conditions imposées par la législation en vigueur et le décret n°2024-318 du 8 avril 2024.

## Revêtements de sols

*Non réglementé.*

## A5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

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

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



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

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

## **Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées**

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

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

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

Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

### **Gestion des 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.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible. Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

### **Réseaux électriques et gaz**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension ≥ 63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### **Gestion des déchets**



Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.



## DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

### Guide de lecture du PLU :

- 13) Dans un premier temps, consulter le règlement graphique, appelé aussi « plan de zonage » (pièce n° 5-2), pour identifier les **règles applicables au terrain d'assiette du projet**. Les plans de zonage relatifs aux **prescriptions sur la Trame Verte et Bleue**, et les plans relatifs aux **autres prescriptions et zonages** s'appliquent de manière complémentaire.
- 14) Il convient ensuite de consulter le règlement écrit, dans sa version littérale (pièce n° 5-1). D'abord il faudra lire les **dispositions communes**, aussi appelées « Dispositions générales ». Les dispositions générales s'appliquent indépendamment de la zone dans laquelle il se trouve. Puis, toujours au règlement littéral, il faudra consulter les dispositions spécifiques à la zone sur laquelle se trouve le projet. Le pétitionnaire devra assurer la **conformité de son projet avec les règles applicables à son projet**.
- 15) Dans un second temps, le porteur de projet ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** correspondante (pièce n°4-1), si existante sur le terrain d'assiette du projet. Aussi, **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique** « Trame Verte et Bleue » donne des principes applicables à certains travaux qui impacteraient les continuités écologiques sur la commune (pièce n°4-2).
- 16) **Dans tous les cas**, il convient enfin de consulter les annexes du PLU (pièce n°6), afin de s'assurer qu'une législation emportant une incidence sur l'occupation du sol, ne s'applique pas sur le sur le terrain concerné. Le **Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales** est un véritable outil à utiliser, selon la construction, le travail ou l'aménagement qu'il souhaite réaliser. Certaines de ces dispositions sont imposées par le présent règlement.



## ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- La **zone N** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Seules les extensions et les annexes des constructions existantes\* sont autorisées de manière limitée.
- La **zone Nm** correspond à la zone militaire de caractère naturel.

### N 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### Destinations et sous-destinations

5 Destinations	22 Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	OUI
Habitations	Logement	NON
	Hébergement	Sous-conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions
	Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Équipements sportifs	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
	Lieux de culte	NON
	Industrie	NON
	Entrepôt	NON



Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON

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

### Sont interdits dans l'ensemble de la zone N, y compris les zones indiquées :

- **Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, tout comblement, tout aménagement autre que ceux autorisés sous conditions ;**
- **Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide, sauf certains travaux (cf *Dispositions générales, 5 - ZONES HUMIDES A PRESERVER*) ;**
- **Les affouillements\* et exhaussements\* de sol, quelle que soit leur surface, hauteur ou profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de construction autorisés, à la régulation des eaux pluviales, à des aménagements publics urbains, ou à des activités agricoles ;**
- **Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;**
- **La création de nouveaux plans d'eau de loisirs ;**
- **Le camping et les parcs résidentiels de loisirs ;**
- **La construction d'éolienne, d'antenne sur pylône ou de parc photovoltaïque.**

### Sont autorisés sur l'ensemble de la zone N, y compris dans les zones indiquées et sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles :

Les **activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole** existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation ;

Les activités de diversification conduisant à la création d'habitation nouvelle (exemple : gîtes à la ferme) devront se faire par changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

Les **constructions liées et nécessaires à l'exercice d'une activité sylvicole**, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites naturels et au paysage.

Les **extensions** des constructions à usage d'habitation existantes\* à la date d'approbation du PLU ou des logements de fonction, sous réserve :

- D'une surface n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* **et** 50% de la construction principale ;
- D'une hauteur inférieure à celle du volume principal ;
- De ne pas créer de nouveau logement.
- De ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles. Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.



Les **annexes** des constructions à usage d'habitation existantes\* à la date d'approbation du PLU ou des logements de fonction, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De ne pas créer de logement supplémentaire ;
- D'être située à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation ;
- D'une emprise au sol\* cumulée n'excédant pas les 40 m<sup>2</sup> (hors piscine).
- De ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles. Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.

La **construction de piscines\*** en annexe ou en extension des constructions à usage d'habitation existante\* dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- D'être située à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière\* ;
- D'une surface de bassin de piscine limitée à 30 m<sup>2</sup>.

Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les **aménagements légers\*** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires naturelles de stationnement qui leur sont nécessaires et qui respectent les dispositions générales du présent règlement ;

Sous réserve d'une insertion dans le site, les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement d'intérêt collectif, si nécessité technique impérative.

## Mixité fonctionnelle et sociale

*Sans objet.*

## N2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Densité

*Sans objet.*

### Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à l'alignement ou à 2 mètres minimum de la limite des voies et emprise publique.



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### REGLES GENERALES

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit\* ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 2 mètres.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, et bâtiments d'habitations occupés par des tiers. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

### REGLES ALTERNATIVES

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

La distance d'implantation imposée peut être réduite en cas **d'isolation thermique par l'extérieur des constructions d'habitation** de 30 cm (*cf. Dispositions générales : Isolation thermique par l'extérieur (ITE)*).

## Implantation des constructions par rapport aux éléments préservant les continuités écologiques

Toute nouvelle construction, annexe\* ou extension\* est interdite à moins de 30 mètres de l'axe des cours d'eau\* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdit. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements\* et affouillements\* liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale.

Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres entre la construction et le tronc de l'arbre pour la préservation des **haies à protéger** ou **Espaces Boisés Classés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

## Emprise au sol

- L'extension d'une habitation existante\* à la date d'approbation du PLU sera limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et 50% de la construction principale.
- Les annexes de l'habitation autorisées ne doivent pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* cumulée (hors piscine).
- La surface de bassin de piscine\* est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

## Règles de hauteur

### REGLES GENERALES



La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

	<b>Constructions et extensions à usage d'habitation</b>
<b>Egout du toit*</b>	6 m
<b>Faîte* Acrotère*</b>	10 m
	6 m

#### REGLES ALTERNATIVES

- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

#### Qualité architecturale des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La qualité architecturale recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, l'aspect et les détails architecturaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La forme architecturale contemporaine est admise, ainsi que l'utilisation des matériaux correspondant à cette recherche urbaine à condition de composer un ensemble intégré et harmonieux avec le bâti existant.

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit\*, percements, aspect, ...). Toute réhabilitation ou modification de bâtiment ancien devra respecter les dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales prévues au chapitre « transformer, rénover l'ancien ».

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.



Pour rappel, toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments des secteurs patrimoniaux identifiés aux plans graphiques du P.L.U. au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles précisées par le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales ;
- Doivent en priorité respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
- Seul le schiste traditionnellement en usage est autorisé pour la rénovation et l'extension des immeubles soumis à protection architecturale repérés au plan de zonage conformément à la légende et pour les façades sur voie des constructions nouvelles.

#### **Extensions\*, annexes\* et réhabilitations**

En cas d'extension\* ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que :

- Leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- Leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

#### **Facades et matériaux**

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. Ils recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

La mise en enduit des façades actuellement en pierre est interdite.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage. Les bardages brillants sont interdits.

#### **Toiture**

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages\*.

Les couvertures végétalisées sont autorisées et la récupération des eaux pluviales souhaitée.

#### **Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet\***

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, boîte aux lettres, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou dans les clôtures.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. La parabole sera non brillante et devra se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.



## N3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L.151-23, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. S'il s'agit d'un espace boisé classé (EBC), une autorisation préalable devra être nécessaire dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### Espaces libres\*

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets, ainsi qu'aux abords des routes.

### Plantation\*

Les plantations\* existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés. Les aménagements paysagers favoriseront les essences locales (cf **annexe 3 du règlement**). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée et la plantation d'une mixité de végétaux.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Afin de lutter contre les espèces invasives, le SAGE a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement (cf **annexe 2 du règlement**).

### Coefficient de végétalisation

En cas d'extension de la surface imperméable, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

## Clôtures

### REGLES GENERALES

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et sur délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures\* ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :



- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures de qualité, en pierre par exemple, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées. Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures\*, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont à privilégier. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. L'annexe 2 du présent règlement fixe la liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser sur le territoire communal. En cas de remplacement d'une clôture végétale et perméable existante, celle-ci devra être préservée et maintenue sur au moins la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

De manière générale, les clôtures\* seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Le « Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères et Environnementales » (CRAPE), annexé au PLU, indique des recommandations adaptées aux différents types de clôtures.

**En zones naturelles**, les clôtures existantes et la création de clôtures ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures d'intérêt patrimonial, muret en pierre, ou clôtures édifiées plus de 30 ans avant l'approbation du PLU, ne sont pas concernées par cette obligation.

**Le recours aux matériaux suivants est interdit** : murs de béton, de parpaings ou de briques laissés apparents, les plaques de béton brut dont la hauteur est supérieure à 0,30m par rapport au terrain naturel, les bâches plastiques et textiles, la brande.

#### **REGLES ALTERNATIVES à toutes les règles de hauteur, matériaux ou aspect des clôtures**

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.



## Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent répondre à la gestion de la fréquentation d'espaces naturels de loisirs. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Seuls les revêtements employant des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols sont autorisés dans la zone.

Les aires des stationnements de plus de 5 places doivent comprendre des écrans végétaux et une surface éco-aménageable à hauteur de 30% de leur surface.

## N4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### Performance énergétique et environnementale des bâtiments

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Pour les constructions neuves, les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

### Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

Pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé sur :

- L'alignement\* des voies publiques ou privées et des emprises publiques si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton ;
- Les règles de recul prévues par le règlement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

L'ITE par surépaisseur ou surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sureté, à la sécurité et à la salubrité publique.



Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé destiné à de la voirie, ce débord d'isolation thermique par l'extérieur et de dispositif d'amélioration de la performance énergétique est interdit.

## **Installations photovoltaïques**

L'installation de panneau photovoltaïque devra être privilégiée en toiture ou sur des constructions de bâtiment.

Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.

Les parcs de production électrique photovoltaïque sont interdits en zone naturelle.

## **Revêtements de sols**

***Non réglementé.***

## **N 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retourement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.



## Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

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

### Assainissement des eaux usées

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

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

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

Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

### Gestion des 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.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Pour les projets de constructions ou d'extensions, le règlement prévoit :

- La recherche, dans un premier temps, de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle si le terrain est apte.
- Si l'infiltration n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le milieu naturel si un exutoire naturel est accessible. Si aucun exutoire naturel n'est accessible, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau séparatif pluvial si sa capacité le permet. Ce rejet au réseau pluvial se fera avec l'accord de la collectivité.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

#### **Réseaux électriques et gaz**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Gestion des déchets**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.



## ZONE NM

La zone Nm intéresse la partie du Camp de Saint Cyr de Coëtquidan, non couverte par le zonage Um, de caractère essentiellement naturel.

### NM 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Destinations et sous-destinations

Sont admises les constructions, installations ou activités intéressant la défense nationale et les installations d'utilité publique à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site, au paysage et au caractère naturel de la zone.

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

Sont interdites toutes les constructions, installations ou activités n'intéressant pas la défense nationale et qui porteraient atteinte au site, au paysage et au caractère naturel de la zone.

### Mixité fonctionnelle et sociale

*Non règlementé.*

### NM 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES

#### Densité

*Non règlementé.*

#### Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique

Sauf indications contraire portées aux documents graphiques du PLU, les constructions hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux doivent s'implanter à la limite de l'emprise des voies ou à au moins 1 mètre de la limite de l'emprise des voies publiques.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 mètre ( $L= 0\text{m}$  ou  $\geq 1\text{m}$ ).



## **Emprise au sol**

***Non règlementé.***

## **Règles de hauteur**

***Non règlementé.***

## **Qualité architecturale des constructions**

***Non règlementé.***

## **NM 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L.151-23, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. S'il s'agit d'un espace boisé classé (EBC), une autorisation préalable devra être nécessaire dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

### **Espaces libres\***

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

### **Plantation\***

La plantation d'espèces invasives est interdite. Afin de lutter contre les espèces invasives, le SAGE a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement (cf ***annexe 2 du règlement***).

### **Coefficient de végétalisation**

***Non règlementé.***

### **Clôtures**

***Non règlementé.***

### **Stationnement**

***Non règlementé.***

## **NM 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**



## **Performance énergétique et environnementale des bâtiments**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

### **Isolation thermique par l'extérieur (ITE)**

***Non réglementé.***

### **Installations photovoltaïques**

L'installation de panneau photovoltaïque devra être privilégiée en toiture ou sur des constructions de bâtiment.

### **Revêtements de sols**

***Non réglementé.***

## **NM 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retourement des véhicules.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

### **Desserte par les réseaux**



### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement des eaux usées**

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

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

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

Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

### **Gestion des 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.

En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne devra se faire dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.



Les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.

#### **Réseaux électriques et gaz**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Réseaux divers (téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **Gestion des déchets**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions suffisantes pour le stockage des déchets ménagers et assimilés, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré, afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci.



## LES ANNEXES DU RÈGLEMENT



## ANNEXE 1 : LE COEFFICIENT DE VEGETALISATION

## Le coefficient de végétalisation



### Définition

Le coefficient de végétalisation, aussi appelé coefficient de biotope par surface (CBS), décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables), par rapport à la surface totale du terrain considéré.

Les surfaces imperméables, à savoir les revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface éco-aménageable.

Les surfaces éco aménageables comprennent les surfaces semi-perméables, les espaces verts sur dalle, les toitures ou murs végétalisés et les surfaces de pleine terre. Elles sont pondérées selon leur nature et leur degré de perméabilité.

### Histoire

Le CBS s'inspire d'un concept innové dans la ville de Berlin fin des années 90, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. C'est la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014 qui introduit en France la possibilité d'imposer dans les PLU «une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

### Objectifs

- ◊ Lutter contre l'érosion de la biodiversité locale
- ◊ Intégrer la nature en ville
- ◊ Restaurer ou développer les corridors écologiques, notamment la trame brune
- ◊ Lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain
- ◊ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ◊ S'adapter au changement climatique

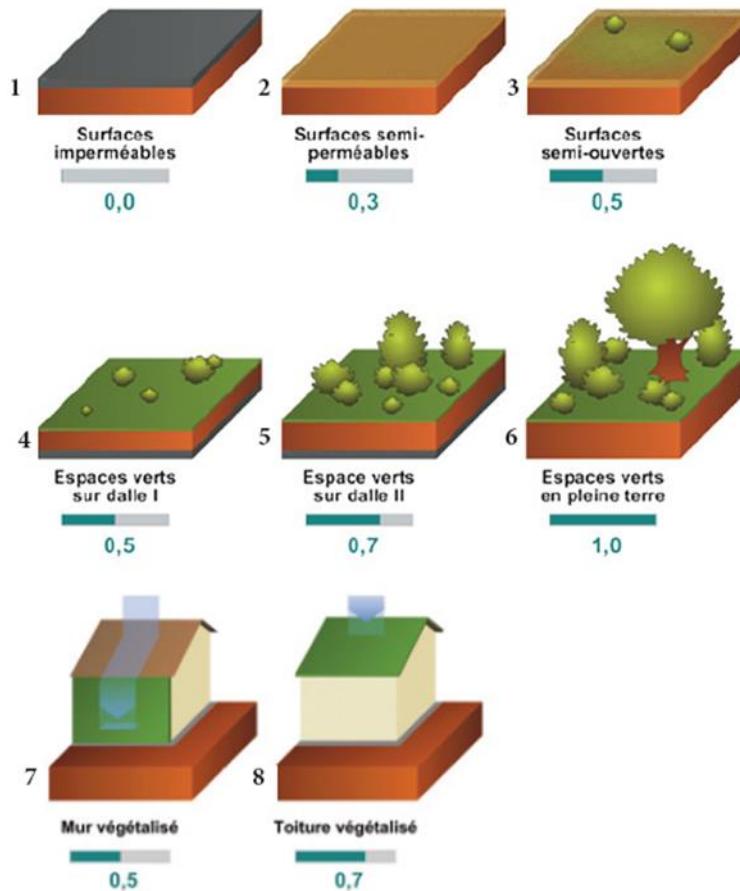
### Calcul

$C = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces, qui composent la parcelle, pondérés selon leur nature :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Les surfaces éco-aménageables sont pondérées de la manière suivante :



Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).
2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration des eaux de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).
4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
7. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m.
8. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Source : Fiche n°11 « Le coefficient de biotope ». FICHES – BIOSIVERSITE.

ADEME. Page 63



## Exemples

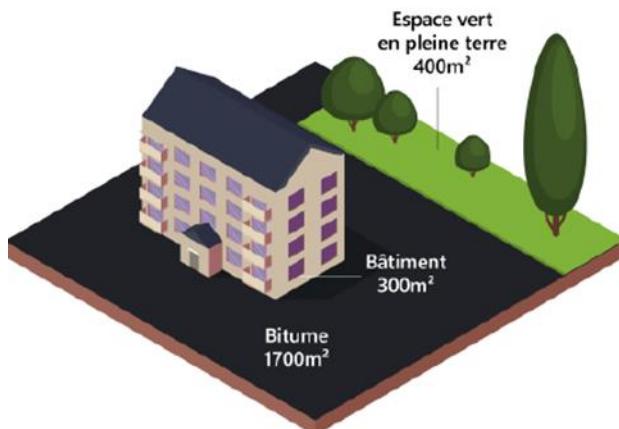
### Surfaces éco-aménageable

Bitume et bâtiment = 0

Graviers sables = 0,3

Espace vert sur dalle = 0,7

Espace vert en pleine terre = 1



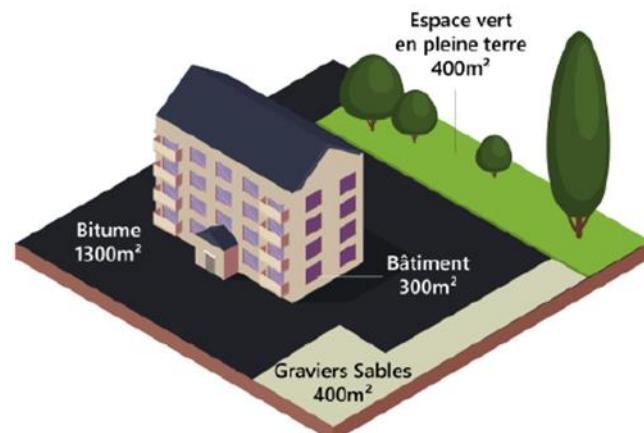
#### Exemple 1

$$C = (1700 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 400 / 2400$$

$$C = 0,166$$

$$C = 16\%$$



#### Exemple 2

$$C = (1300 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 +$$

$$400 \times 1) / 2400$$

$$C = 520 / 2400$$

$$C = 0,216$$

$$C = 21\%$$



#### Exemple 3

$$C = (1000 \times 0 + 300 \times 0 + 400 \times 0,3 +$$

$$300 \times 0,7 + 400 \times 1) / 2400$$

$$C = 730 / 2040$$

$$C = 0,304$$

$$C = 30\%$$



## ANNEXE 2 : LES ESPECES INVASIVES INTERDITES

Liste des plantes invasives avérées et installées dans le Morbihan en 2011 :

Nom scientifique	Nom commun
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé
<i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la pampa
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense*
<i>Lagarosiphon major</i>	Elodée crêpue*
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante*
<i>Ludwigia uruguayensis</i>	Jussie à grandes fleurs*
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil*
<i>Polygonum polystachyum</i>	Renoué à épis nombreux
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-palme
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du japon
<i>Reynoutria sachalinensis / x bohemica</i>	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique
<i>Senecio cineraria</i>	Séneçon cinéraire

\* plante aquatique

Source : Quéré & al., 2011 ; Rivière 2007

Cette liste est non-exhaustive, pour plus de détails, se référer à « *la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne* », CNBN, 2016.



## ANNEXE 3 : LES ESSENCES VÉGÉTALES LOCALES PRÉCONISÉES

Arbres		Plantes à fleurs		Petits arbres, arbustes et buissons	
Nom commun	Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique
Alisier terminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Ajond d'Europe	<i>Ulex europeus</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Bruyère commune	<i>Calluna vulgaris</i>	Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Groseillier à grappes	<i>Ribes rubrum</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Châtaigner	<i>Castanea sativa</i>	Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Chêne prédonculé	<i>Quercus robur</i>			Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>			Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Comier	<i>Sorbus domestica</i>			Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>			Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>			Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>			Netpou commun	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>			Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>			Prunellier	<i>Prunella spinosa</i>
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>			Saule cendré	<i>Salix cendrata</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>			Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>			Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Prunier domestique	<i>Prunus domestica</i>			Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>			Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>			Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Aulne à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>			Saule romarin	<i>Salix rosmarinifolia</i>



Sources et pour plus de détails :

- Arbres et arbustes du bocage - Département d'Ille-et-Vilaine - 2021
- Essences d'arbres et arbustes pour une biodiversité locale - Guide de la zone massif armoricain - Association POLLINIS - Mai 2021